

**Detālpārplānojums teritorijai Rīgā, Brīvības gatvē 201 k-16  
(kadastra apzīmējums 0100 086 0310)**

**I. daļa. Paskaidrojuma raksts**

Pasūtītājs: SIA "Brīvības parks projekti"

Izstrādātājs: SIA "Grupa93"

Rīga, 2020.gads

grupa93

## SATURS

<b>IEVADS.....</b>	<b>3</b>
<b>I. SITUĀCIJAS RAKSTUROJUMS (TERITORIJAS IZMANTOŠANAS PRIEKŠNOSACĪJUMI) .....</b>	<b>6</b>
1.1 Teritorijas novietojums un īpašumpiederība .....	6
1.2 Esošā apbūve un izmantošana .....	7
1.3 Apkārtnes konteksts.....	13
1.3.1 Pilsētbūvnieciskā situācija .....	13
1.3.2 Apdzīvojuma struktūra, pakalpojumu un sociālās infrastruktūras objektu nodrošinājums teritorijas apkārtņē .....	14
1.4 Vietas dabiskie apstākļi un vides stāvoklis .....	15
1.4.1 Teritorijas reljefs, ģeomorfoloģiskie un inženierģeoloģiskie apstākļi .....	15
1.4.2 Vides situācija, ainava un veģetācija .....	15
1.4.3 Gaisa kvalitāte .....	16
1.4.4 Vides troksnis .....	17
1.5 Transporta un satiksmes infrastruktūra un inženiertehniskā apgāde.....	18
1.5.1 Ielu tīkls .....	18
1.5.2 Sabiedriskais transports .....	19
1.6 Esošā inženiertehniskā apgāde .....	20
1.7 Aizsargjoslas u.c. teritorijas izmantošanas aprobežojumi.....	21
1.8 Plānošanas situācija.....	21
1.8.1 Teritorijas attīstības nosacījumi saskaņā ar Rīgas pilsētas teritorijas plānojumu .....	21
1.8.2 Teritorijas attīstības vadlīnijas saskaņā ar Rīgas ilgtspējīgas attīstības stratēģiju līdz 2030.gadam .....	22
<b>2. DETĀLPLĀNOJUMA RISINĀJUMI.....</b>	<b>23</b>
2.1 Teritorijas attīstības iecere .....	23
2.2 Publiskās ārtelpas risinājumi, apstādījumi, labiekārtojums, vides pieejamība .....	28
2.3 Sociālās infrastruktūras aprēķins.....	32
2.4 Transporta sistēmas attīstība .....	33
2.4.1 Satiksmes organizācija teritorijas piekļuvei un iekškvartālā .....	33
2.4.2 Auto novietņu aprēķins .....	33
2.4.3 Transporta plūsmu prognozē un plānotie satiksmes pārkārtojumi .....	34
2.4.4 Sabiedriskais transports .....	37
2.4.5 Gājēju un velosipēdistu kustība.....	37
2.4.6 Priekšlikumi plašākās apkārtnes teritorijas ielu tīkla un gājēju savienojumu attīstībai .	38
2.5 Teritorijas funkcionālais zonējums, apbūves rādītāji, būvlaides .....	39
2.6 Teritorijas izmantošanas aprobežojumi un aizsargjoslas. ....	41
2.7 Zemes vienību veidošanas principi un adresācijas priekšlikumi .....	41
2.8 Inženierinfrastruktūras attīstība.....	44
2.9 Detālplānojuma risinājumu ietekmes uz blakus esošajām teritorijām .....	60
2.10 Priekšlikumi teritorijas apsaimniekošanai .....	60
2.11 Detālplānojuma īstenošana.....	60

## IEVADS

Detālplānojuma izstrāde Rīgā, teritorijai Brīvības gatvē 201 k-16 (kadastra apz. 0100 086 0310), uzsākta pamatojoties uz zemes īpašnieka SIA "Brīvības parks projekti" (reģ.nr. 50203207651) (turpmāk tekstā – *Attīstītājs*) ierosinājumu un Rīgas pilsētas Būvvaldes 2020.gada 6.jūlija lēmumu nr.BV-20-13662-nd "Par detālplānojuma zemes vienībā Brīvības gatvē 201 k-16, Rīgā (kadastra apzīmējums 0100 086 0310) izstrādes uzsākšanu, darba uzdevuma un izstrādes vadītāja apstiprināšanu".

### Detālplānojuma izstrādes mērķis

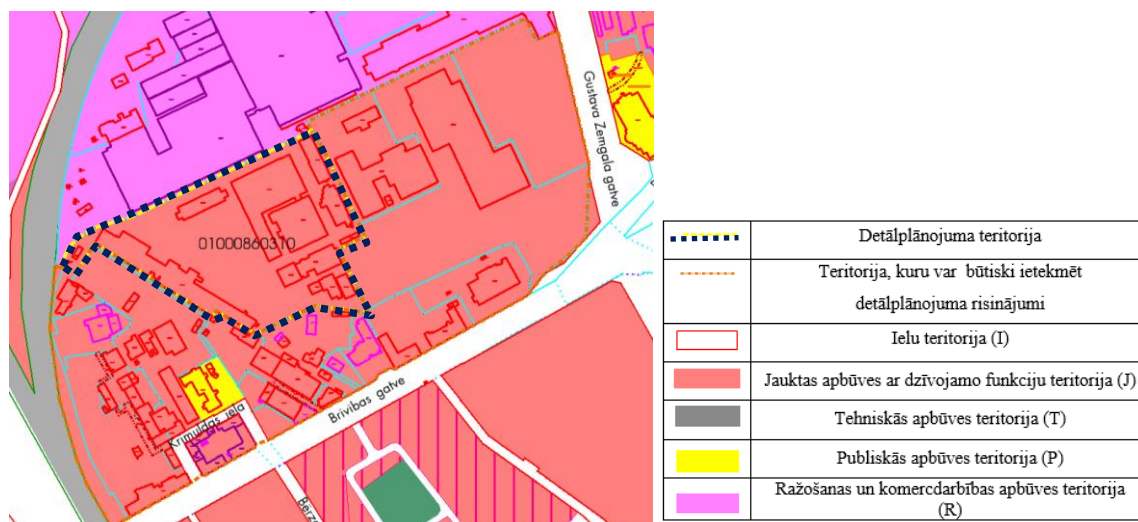
Izstrādāt priekšnoteikumus iespējamai un ilgtspējīgai teritorijas attīstībai, plānojot tajā izveidot mūsdienīgu daudzdzīvokļu dzīvojamo māju apbūves kvartālu ar atbilstošu infrastruktūras nodrošinājumu, publiskās ārtelpas un teritorijas labiekārtojuma risinājumiem.

### Detālplānojuma uzdevums

Noteikt Zemesgabala apbūves iespējas ar atbilstošu infrastruktūras nodrošinājumu, plānoto (atļauto) izmantošanu, apbūves rādītājus un apbūves izvietojuma nosacījumus, un detalizēt Rīgas teritorijas plānojuma 2006.–2018. gadam plānotās (atļautās) izmantošanas un apbūves noteikumus.

### Detālplānojuma teritorijas platība: 5,6 ha

Atļautā izmantošana saskaņā ar spēkā esošo Rīgas pilsētas teritorijas plānojumu<sup>1</sup> - Jauktas apbūves ar dzīvojamo funkciju teritorija (J). Maksimālais atļautais apbūves stāvu skaits – 6 stāvi.



1.attēls. Detālplānojuma teritorijas robežas saskaņā ar Rīgas pilsētas Būvvaldes apstiprināto darba uzdevumu (izkadrējums no RTP grafiskās daļas kartes "Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana").

Detālplānojuma izstrādātājs SIA "Grupa93", sadarbībā ar iesaistītajiem arhitektūras, transporta, inženiertehniskās apgādes, apstādījumu un labiekārtojuma jomu speciālistiem (arhitektu birojs "ARCHES" (Lietuva), SIA "BRD projekts", SIA "Transportbūvju konsultācijas", SIA "A. Ābeles inženieru birojs", SIA "Komforta standarts", SIA "Landshape", SIA "Labie koki", eksperts J. Lejnietis u.c.

Detālplānojuma izstrāde veikta atbilstoši kārtībai, kas noteikta Ministru kabineta 2014. gada 14. oktobra noteikumos Nr.628 "Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem".

Detālplānojuma risinājums balstīts uz Attīstītāja līdzšinējām iestrādēm – attīstības ieceres apbūves programmu un arhitektu biroja "ARCHES" sagatavoto teritorijas apbūves koncepciju.

<sup>1</sup> Rīgas domes 20.12.2005. saistošie noteikumi Nr. 34 "Rīgas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi" ar grozījumiem (RD 18.08.2009. saistošajiem noteikumiem Nr.5; RD 18.06.2013. saistošajiem noteikumiem Nr.219)

## Detālplānojumā ietilpst:

**I DAĻA. PASKAIDROJUMA RAKSTS** - ietverot teritorijas pašreizējās situācijas raksturojumu, attīstības mērķus un priekšnosacījumus, plānošanas situāciju, risinājumu aprakstu un pamatojumu, ietverot apbūves telpiskās kompozīcijas, satiksmes organizācijas, inženiertehniskās apgādes, publiskās ārtelpas, labiekārtojuma priekšlikumus. *Paskaidrojuma raksts sniegts kopsavilkuma formātā, papildus informācija iekļauta detālplānojuma dokumentācijas daļā "Pielikumi (izpētes)".*

**II DAĻA. TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOSACĪJUMI** - ietver prasības teritorijas izmantošanai, tostarp atļautās izmantošanas veidus, apbūves parametrus, nosacījumus apbūves izvietojumam, satiksmes organizācijai, publiskās ārtelpas veidošanai un labiekārtojumam, prasības inženiertehniskajam nodrošinājumam, vides pieejamībai, jaunveidojamo zemes vienību veidošanai, prasības detālplānojuma realizācijai u.tml.

**III DAĻA. GRAFISKĀ DAĻA** - izstrādāta uz aktuālas, LKS 92 TM koordinātu sistēmā sagatavotas topogrāfiskās kartes pamatnes mērogā 1:500. Grafiskās daļas sastāvā ietvertas kartes, kurās attēlota teritorijas esošā un plānotā (atļautā) izmantošana, aprobežojumi, transporta organizācijas risinājums, plānotās apbūves, apstādījumu un inženierkomunikāciju principiālais izvietojums, zemes ierīcības projekta priekšlikums. Grafiskā daļa sagatavota vektordatu (dwg\*), pārlūka (pdf\*) un izdruku formātos, strukturēta sekojošās M 1: 1000 izdruku kartēs: "Teritorijas esošā izmantošana", "Esošie teritorijas izmantošanas aprobežojumi", "Zemes vienības sadales priekšlikums", "Zemes ierīcības projekts. 1.kārta", "Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana", "Apbūves priekšlikums. Satiksmes organizācijas risinājumi. Teritorijas vertikālais plānojums", "Apstādījumu koncepcija", "Savietotais inženiertīklu plāns 1.kārta", "Savietotais inženiertīklu plāns", "Šķērsprofili", "Izcērtamie koki".

*Inženierkomunikāciju principiālās shēmas ("Ūdensapgāde", "Sadzīves kanalizācija", "Lietus ūdeņu kanalizācija", "Elektroapgāde", "Apgaismes infrastruktūra", "Sakaru apgāde", "Siltumapgāde", "Gāzes apgāde") esošā situācija un principiālie risinājumi apkārtnes kontekstā iekļautas Paskaidrojuma rakstā.*

Detālplānojuma dokumentācijas daļa "**PIELIKUMI (IZPĒTES)**" ietver materiālus, kas atbilstoši darba uzdevuma prasībām ir sagatavoti, lai pamatotu un paskaidrotu detālplānojuma risinājumu, t.sk. teritorijas un esošās izmantošanas apsekojums, ietverot fotofiksācijas (SIA "Grupa93"), pierobežnieku un apkārtējā kvartāla situācijas analīze (SIA "Grupa93"), būvju tehniskās apsekošanas atzinumi (SIA "Traverta"), būvju arhitektoniski mākslinieciskā inventarizācija (SIA "Diānas Zalānes arhitektu birojs"), "Apstādījumu inventarizācija" (SIA "Labie koki"), "Transporta plūsmu izpēte" (SIA "Transportbūvju konsultācijas"), "Apbūves koncepcija", "Vizualizācijas", "Insolācijas analīze", (arhitektu birojs "ARCHES") , "Apstādījumu un publiskās ārtelpas koncepcija" ( SIA "LANDSHAPE" ).

Detālplānojuma dokumentācijas daļa "**PĀRSKATS**" ietver detālplānojuma izstrādes 1.posma procesu norisi raksturojošos dokumentus (paziņojumus un publikācijas presē, informāciju, kas apliecina saziņu ar pierobežniekiem, pārskata ziņojumu par institūciju nosacījumiem.

*Pēc publiskās apspriešanas Pārskats tiks papildināts ar publiskās apspriešanas sanāksmes protokolu, pārskatu par institūciju atzinumiem, pārskatu ar atbildes komentāriem uz fizisko un juridisko personu atsauksmēm.*



## **LIETOTIE SAĪSINĀJUMI**

**DP** - detālplānojums

**DU** - detālplānojuma izstrādes darba uzdevums, kas izsniegts saskaņā ar Rīgas pilsētas Būvvaldes 2020.gada 6.jūlija lēmumu nr. BV-20-13662-nd "Par detālplānojuma zemes vienībā Brīvības gatvē 201 k-16, Rīgā (kadastra apzīmējums 0100 086 0310) izstrādes uzsākšanu, darba uzdevuma un izstrādes vadītāja apstiprināšanu"

**RD** - Rīgas dome

**RIAS 2030** - Rīgas ilgtspējīgas attīstības stratēģija līdz 2030. gadam

**RTIAN** - Rīgas domes 20.12.2005. saistošie noteikumi Nr. 34 „Rīgas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi” ar grozījumiem (RD 18.08.2009. saistošajiem noteikumiem Nr.5; RD 18.06.2013. saistošajiem noteikumiem Nr.219)

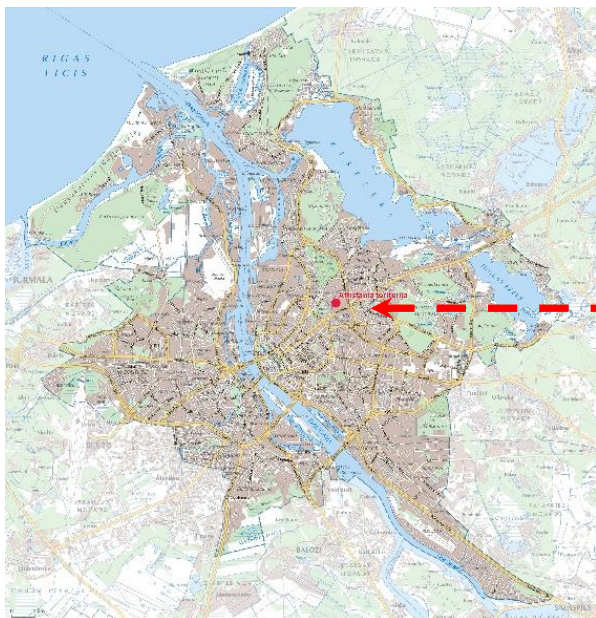
**RVC AZ** – Rīgas vēsturiskais centrs un tā aizsardzības zona

**NKMP** – Nacionālā kultūras mantojuma pārvalde

## I. SITUĀCIJAS RAKSTUROJUMS (TERITORIJAS IZMANTOŠANAS PRIEKŠNOSACĪJUMI)

### 1.1 Teritorijas novietojums un īpašumpiederība

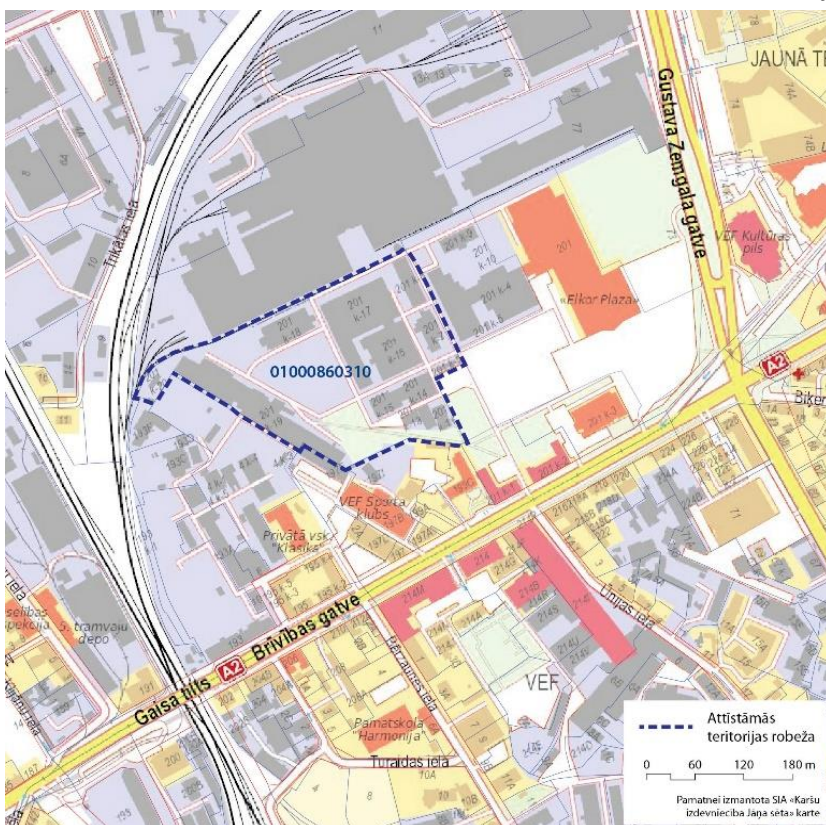
Detālplānojuma teritorija atrodas Teikas apkaimē<sup>2</sup>, iepretim VEF, kvartālā starp Brīvības gatvi, dzelzceļa loku, "Rīgas vagonbūves rūpnīcu" (RVR) un Gustava Zemgala gatvi, nepilnu 5 km attālumā no Rīgas centra.



Detālplānojuma teritorija ietver juridiskai personai – detālplānojuma ierosinātajam un teritorijas attīstītajam SIA "Brīvības parks projekti" piederošo īpašumu – zemes vienību Brīvības gatvē 201 k- 16 (kad apz. 0100 086 0310). Detālplānojuma teritorijas platība 55943 m<sup>2</sup> ( 5,6 ha).

1.attēls. Detālplānojuma novietojums Rīgas pilsētā

Teritorija vēsturiski ir bijusi apbūvēta un izmantota industriāliem mērķiem - kā daļa no rūpnieciskā kvartāla<sup>3</sup> (19.gs. beigās akciju sabiedrības "Feniks" Rīgas metalurģiskā lokomotīvu, vagonu un mašīnu fabrikas teritorija, 20.gs. 30.gados - valsts a/s "Vairogs" rūpnīca, pēc II. pasaules kara līdz pat 90.gadiem - "Rīgas Vagonbūves rūpnīca"). Kopš 90.-to gadu vidus, privatizācijas gaitā daļai no rūpnieciskās teritorijas pārejot firmas "Elkor grupa" pārziņā, tā izmantošana ir būtiski mainījusies un rūpnieciska ražošanas šajā kvartāla daļā vairs nenotiek.



2.attēls. Detālplānojuma teritorijas novietojums (Datu avots: [www.balticmaps.lv](http://www.balticmaps.lv))

Līdzšinējā laikā detālplānojuma teritorija ir izmantota ekstenīvi - atsevišķas ēkas ir iznomātas noliktavu, remotpakalpojumu, biroju u.tml. saimnieciskai darbībai, daļa teritorijas un ēku nav izmantotas ilgstoši, faktiski degradētā stāvoklī.

<sup>2</sup> atbilstoši Rīgas pilsētas iedalījumam apkaimēs (<https://apkaimes.lv/>)

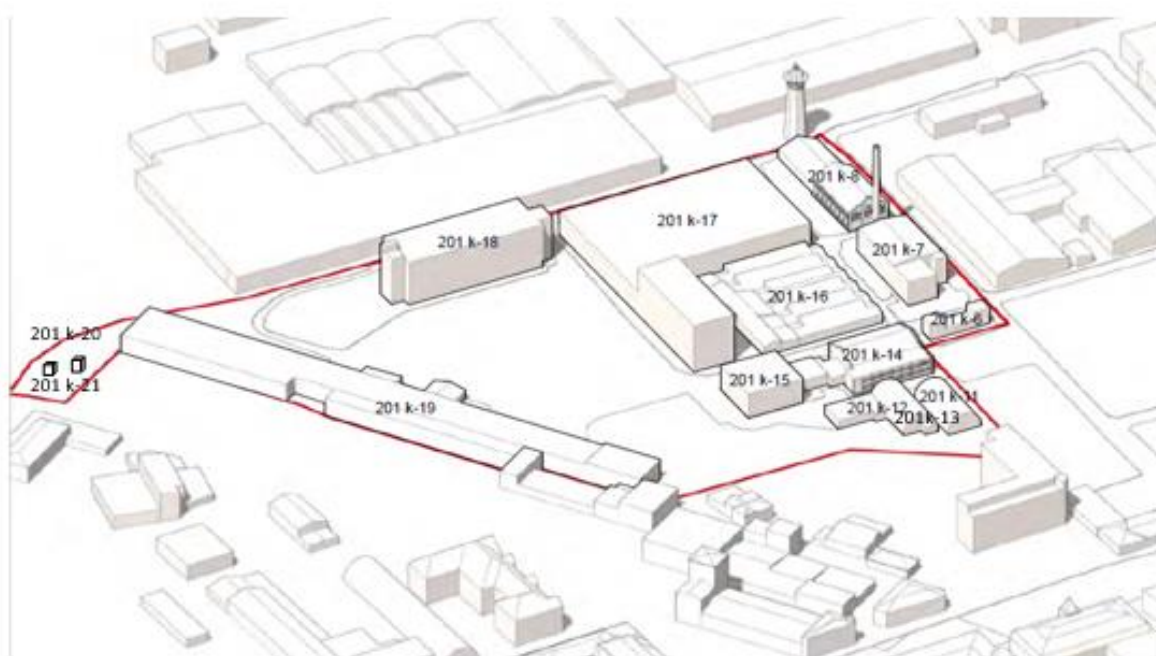
<sup>3</sup> vēsturisko karšu apkopojums pievienots sējumā "Pielikumi (izpētes)", 1.pielikumā.

## 1.2 Esošā apbūve un izmantošana

Saskaņā ar VZD reģistrētā zemes vienības Situācijas plāna eksplikāciju un Kadastra sistēmas datiem, pēc teritorijas sadalījumu pa zemes lietojumu veidiem visa zemes vienība ir iekļauta zem viena zemes lietojuma veida “zeme zem ēkām un pagalmiem”.

VZD Kadastra sistēmā ir reģistrētas 14 ēkas un būves. Vadoties no ēku ekspluatācijas uzsākšanas datējumiem ir secināms, ka 5 ēkas datētas ar 19.gs. beigām (fabrikas “Feniks” būvniecības laiks), lielākā daļa ēku ir izbūvēta PSRS laikos/20. gs. otrajā pusē (1950 – 1990). Būvju nolietojums galvenokārt 45 - 55%, atsevišķas būves ar 70% un vairāk nolietojumu.

19.gs. beigu vēsturiskajām ēkām (201 K-7 (lit. 001) - bijusī katlumāja ar dūmeni, 201 K-8 (lit.011) – bijusī noliktava katlumājas Z pusē, 201 K-16 (lit.007) – bijušais cehs katlumājas R pusē, 201 K-14 (lit.004) – ķieģeļu ēka, 201K-19 (lit. 006) - bijusī noliktavu/garāžā ēka teritorijas R malā) ir veikta tehniskā apsekošana un ēku arhitektoniski mākslinieciskā inventarizācija, sniegti ekspertu atzinumi par ēku stāvokli, kultūrvēsturisko vērtību un rekomendācijas integrēšanai plānotajā kvartāla apbūves koncepcijā (skat. materiālus un ekspertu atzinumus sējumā “Pielikumi (izpētes)”.)



3.attēls. Esošās apbūves struktūra detālplānojuma teritorijā

Fotofiksācijas (2020.g. marts)<sup>4</sup>



Brīvības gatve 201 k-14



<sup>4</sup> fotofiksāciju materiāls pilnā apjomā skatīt sējumā “Pielikum (izpētes)”





*Brīvības gatve 201 k-15*



*Brīvības gatve 201 k-19*



*Brīvības gatve 201 k-16*



*Brīvības gatve 201 k-17*







*Brīvības gatve 201 k-6*



*Brīvības gatve 201 k-7*



*Brīvības gatve 201 k-8*



*Brīvības gatve 201 k-18*







*Brīvības gatve 201 k-11*



*Brīvības gatve 201 k-12*



*Brīvības gatve 201 k-13*



*Brīvības gatve 201 k-21*



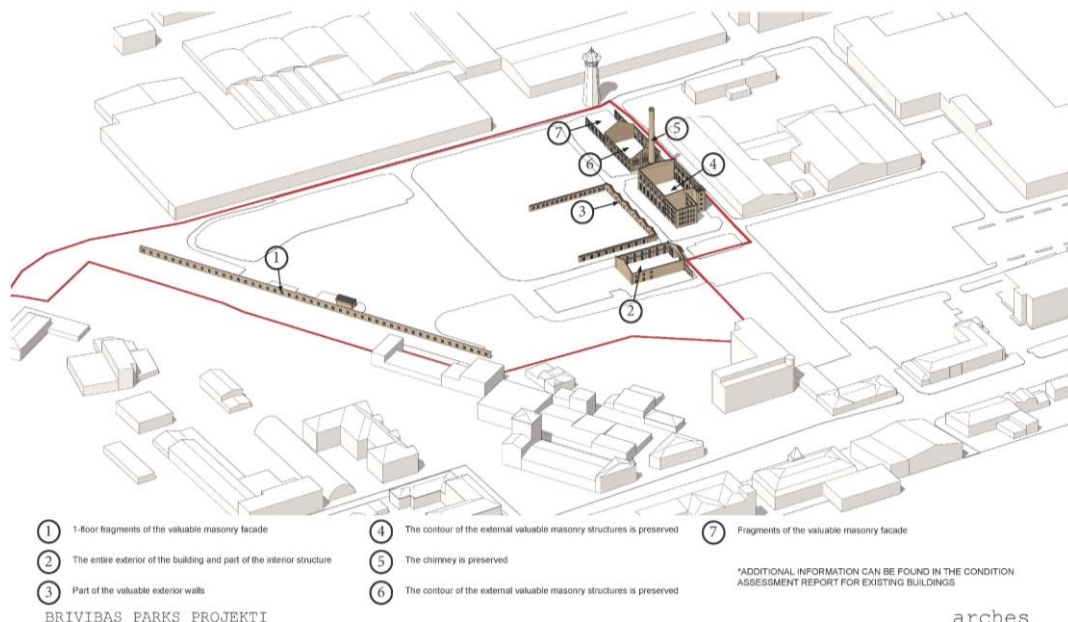




Brīvības gatve 201 k-20

#### Turpmākās attīstības priekšnoteikumi:

- *Detālplānojuma teritorijā nav ēku, būvju vai citu objektu, uz ko attiektos valsts vai pašvaldības noteikts aizsargājamu kultūras pieminekļu statuss. Detālplānojuma teritoriju neskar citu valsts aizsargājamu kultūras pieminekļu aizsargjoslas (aizsardzības zonas), izņemot teritorijas dienviddaļas stūrī, kuru nebūtiski (~100 kvm) skar valsts vietējās nozīmes aizsargājama arhitektūras pieminekļa “Vagonu un mašīnu fabrikas “Fēnikss” pārvaldes ēkas” (aizs. Nr. 7976), atrodas Brīvības gatvē 201) aizsardzības zona<sup>5</sup>. Detālplānojuma teritorija neiekļaujas un nerobežojas ar pašvaldības noteiktu “Apbūves aizsardzības teritoriju”.*
- *Detālplānojuma teritorijā esošās atsevišķās 19.gs. vēsturiskās, kādreizējās fabrikas “Fēniks” laika industriālās ēkās (skat. izvietojumu 4.attēlā) laika gaitā ir skārušas būtiskas ārbūves, zaudējot oriģinālas substanci, ēkas ir sliktā tehniskā stāvoklī un to saglabāšana vēsturiskajos būvapjomos nav nedz funkcionāli, nedz tehniski ekonomiski pamatojama. Saglabājamo kvartālā īpašo iezīmju un identitātes kontekstā atzīmējams: vēsturiskais kvartāla plānojuma princips, vertikālais akcents (dūmenis), atsevišķas industriālo ēku detaļas, būvelementi vai konstrukcijas, saglabājušies oriģinālie fasāžu materiāli u.tml. - integrējami jaunajā apbūvē.*



#### 4.attēls. Vēsturiskās apbūves fragmenti

*Papildus atzīmējams, ka arhitektoniski nozīmīgākā visas bijušās rūpnīcas kvartāla vertikālā dominante (ūdenstornis), kā arī izteiksmīgākās un salīdzinoši labā tehniskā stāvoklī saglabājušās vēsturiskās ķieģeļu fasāžu industriālās ēkas atrodas ārpus detālplānojuma - kaimiņu teritorijās.*

<sup>5</sup> Nacionālā kultūras mantojuma pārvaldes nosacījumi no 05.08.2020. Nr. 06-05/3586/

*“Industriālās teritorijas pārveidošanas un attīstības projekta realizēšanai atbilstoši Rīgas teritorijas plānojumā paredzētajai funkcijas maiņai uz dzīvojamo funkciju apskatāmajā kvartālā ir nepieciešams liels investīciju apjoms: inženiertehniskās infrastruktūras pārbūve; degradējošās un avārijas stāvoklī esošās apbūves aizvietošana ar jaunām ēkām, kas paredzētas primāri dzīvojamai funkcijai. Lai sasniegtu teritorijas atveseļošanas mērķi, tā ir jāplāno ar augstu izmantošanas intensitāti, kas būtībā atbilst kādreizējam zemes gabalu izmantojumam, jo rūpnīcas korpusi ir izvietoti regulāri un blīvi. Maksimāli efektīvi izvietotā jaunā apbūve Rīgas centra tiešā tuvumā un jauno iedzīvotāju skaits bijušajā industriālajā teritorijā dos lielu ieguldījumu pilsētas ekonomiskajā un sociālajā attīstībā.*

*Jaunās apbūves kvartālu kompozīciju un raksturu lielā mērā nosaka veco ēku izvietojums, tomēr to konfigurācija un tehniskais stāvoklis nav piemēroti jaunās apbūves intensitātei, funkcijām un ēku augstumam. Pamatojoties uz ilgtspējīgas attīstības principiem, vēsturisko industriālo apbūvi rekomendējams saglabāt ekonomiski pamatotu iespēju robežās, saglabājot un atjaunojot vērtīgākos, raksturīgākos būvelementus un konstrukcijas, arī demontāžas un nojaukšanas procesā atgūstot oriģinālos būvmateriālus un izmantojot tos ēku fasāžu, publiskās ārtelpas un publiski pieejamo interjeru veidošanā. Tehniskās apsekošanas atzinumā un Arhitektoniski mākslinieciskā inventarizācijā piedāvājums “saglabāt vērtīgākos arhitektoniskos elementus” ir atbalstāms, bet ne visās ēkās tas ir realizējams. Pastāv arī variants demontēt, respektīvi nojaukt un iespēju robežās uzbūvēt no jauna arhitektoniski raksturīgās 19.gs. eklektisma stila fasādes, izmantojot oriģinālos ķieģeļus vai to analogus.*

*Rīgā pozitīvi piemēri ir bijusī fabrikas ēka Kareivju ielā, kas ir daļa no RIMI Valdemāra centra Kr.Valdemāra ielā, kā arī tirdzniecības centrs “Akropole”, kur kādreizējās fabrikas ēkas iebūvētas jaunajā apjomā, veidojot ne tika formas ziņā atraktīvu, bet arī saturiski nozīmīgu interjera daļu, kas kopā ar nelielu ekspozīciju vēsta par Kuzņecova porcelāna rūpnīcas vēsturi.*

*Papildus materiālo liecību saglabāšanai vērība veltāma industriālajai pagātnes nemateriālo vērtību un motīvu izmantošanai (piemēram, ēku oriģinālo funkciju, darbnīcu un bloku nosaukumu, arhitektu, inženieru un īpašnieku personību, bijušo uzņēmumu nosaukumu, logo u.c.) iekļaušanai jaunās apbūves un dzīvojamās vides dizainā, tā veidojot vietas unikālo raksturu. Plānojot navigāciju salīdzinoši lielajā (vairāk kā 5 ha) dzīvojamajā vienībā, ielu, laukumu un ēku nosaukumos varētu ietvert turpmāk minētās profesijas, akcentējot vairāk cilvēcisko, mazāk tehnoloģisko faktoru<sup>6</sup>.*

Papildus diskusijai ar Būvvaldes speciālistiem, paralēli detālpārplānojuma izstrādes procesam, ir veikta konsultēšanās arī ar Nacionālā kultūras mantojuma pārvaldes (NKMP) speciālistiem vēsturisko ēku jautājumā<sup>7</sup>, uz ko balstoties detālpārplānojuma risinājumā, Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumos, ir iekļauti priekšlikumi pamatprincipiem un prasībām tālākai kultūrvēsturisko vērtību precizēšanai un integrēšanai jaunajā apbūvē, izmantojamām metodēm, tostarp nodrošinot kompetento iestāžu iesaisti un pārraudzību turpmākajā detālpārplānojuma īstenošanas - atsevišķo būvprojektu projektēšanas procesā.

*Teritorijas fotofiksāciju, būvju tehniskā stāvokļa atzinumus, arhitektoniski mākslinieciskās inventarizācijas u.c. materiālus pilnā apjomā skatīt dokumentācijas daļā “Pielikumi (izpētes)” 1.pielikumā.*

*Sākotnējie konceptuālie priekšlikumi vēsturiskās apbūves integrēšanai jaunajā kvartāla apbūves struktūrā – skatīt dokumentācijas daļā “ Pielikumi (izpētes)” 5.pielikumā “Apbūves koncepcijā”.*

<sup>6</sup> eksperta Dr.arch.Jāņa Lejnieka atzinums (2020.gada jūnijs); pilnā apjomā skatīt sējumā “ Pielikumi (izpētes) ”, 1.pielikumā  
<sup>7</sup>NKMP izziņa no 09.12.2020. Nr. 06-04/5975



## 1.3 Apkārtnes konteksts

### 1.3.1 Pilsētņēmnieciskā situācija

Detālplānojuma teritorija ziemeļu daļā robežojas ar "Rīgas vagonbūves rūpnīcas" teritoriju, austrumu, dienvidu un rietumu daļā – ar jaukta rakstura publisku, komerciālu un industriālu objektu (noliktavas, remontdarbnīcas u.tml.) apbūvi, teritorijas rietumu stūris - ar dzelzceļa teritoriju. "Detalizēts pierobežnieku raksturojums, ietverot savstarpēji saistīto jautājumu aspektus iekļauts sējumā "Pielikumi (izpētes)" 2.pielikumā.

Detālplānojuma teritorijas apkārtnes kvartāla pilsētņēmnieciskā situācija zemes vienību robežu, apbūves izkārtojuma, apbūves augstuma un stāvu skaita struktūras kontekstā - skat. 5., 6., 7., 8.attēlos.



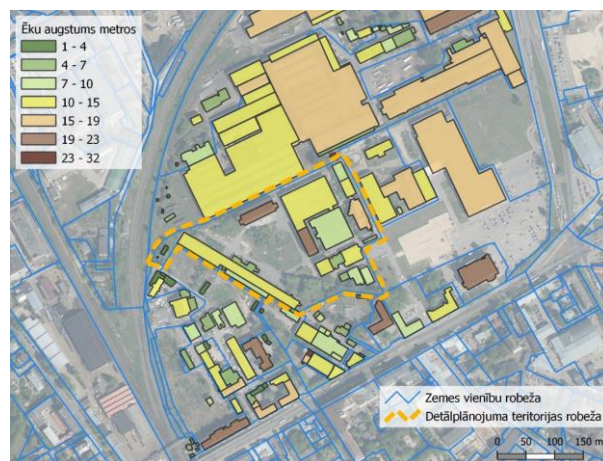
5.attēls. Esošo zemes vienību struktūra



6.attēls. Esošās apbūves struktūra



7.attēls. Esošās apbūves stāvu struktūra

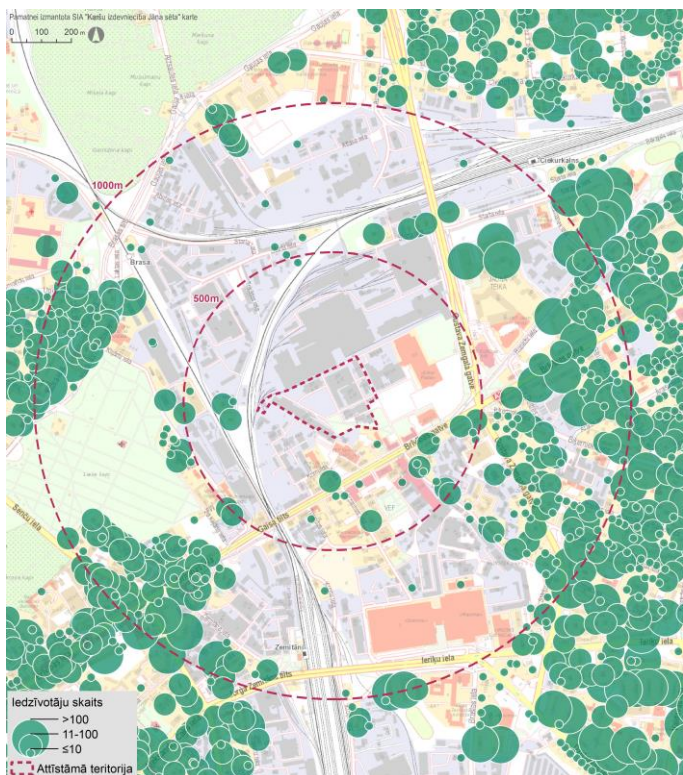


8.attēls. Esošās apbūves augstuma struktūra

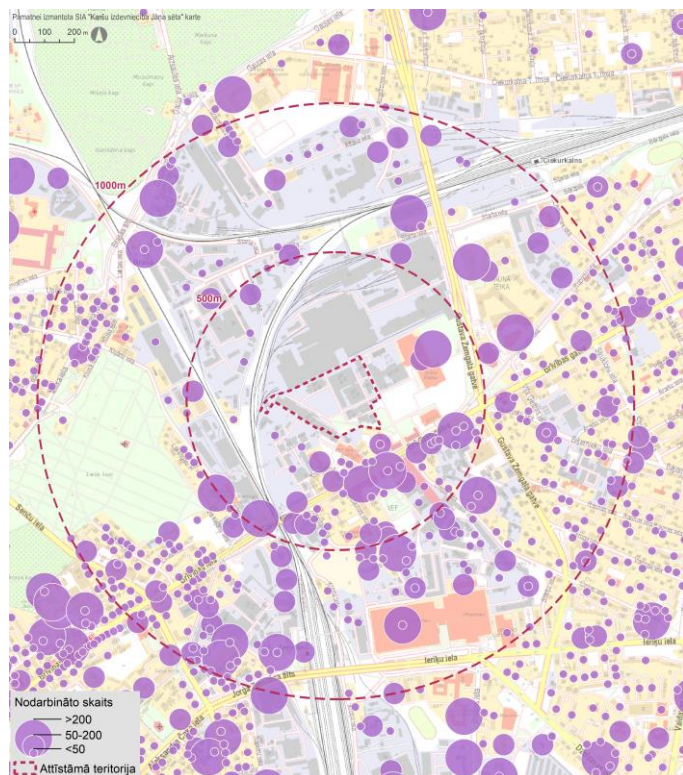
Pilsētņēmniecības situācijas analizē plašākas apkārtnes, tostarp teritorijas novietojuma Rīgas centra un Brīvības ceļa ass kontekstā, ietverot plānotās apbūves analīzi apkārtnes arī 3D modelī., iekļauta sējumā "Pielikumi (izpēte)", 5.pielikumā "Apbūves koncepcija".



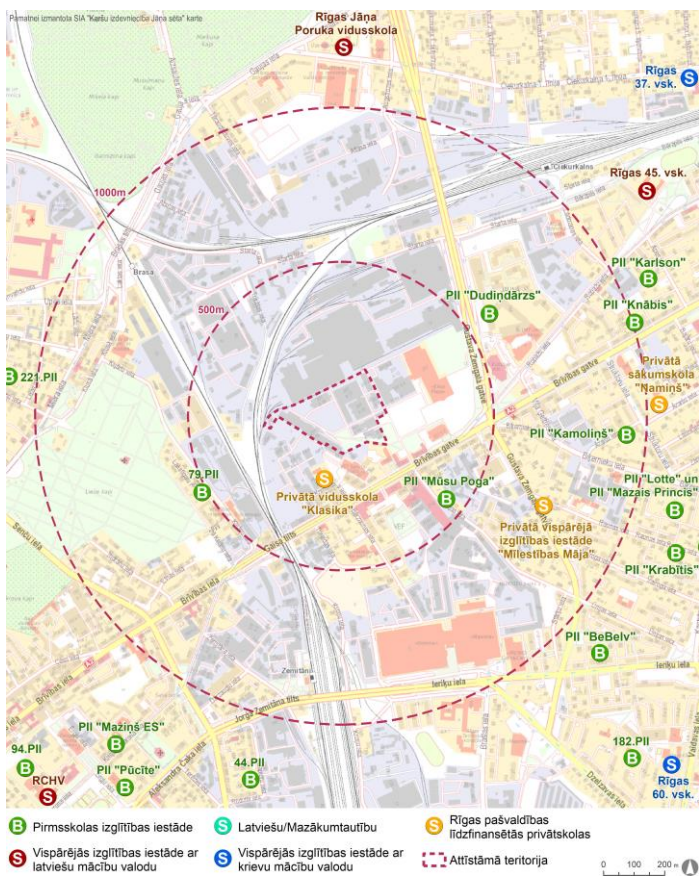
### 1.3.2 Apdzīvotuma struktūra, pakalpojumu un sociālās infrastruktūras objektu nodrošinājums teritorijas apkārtnē



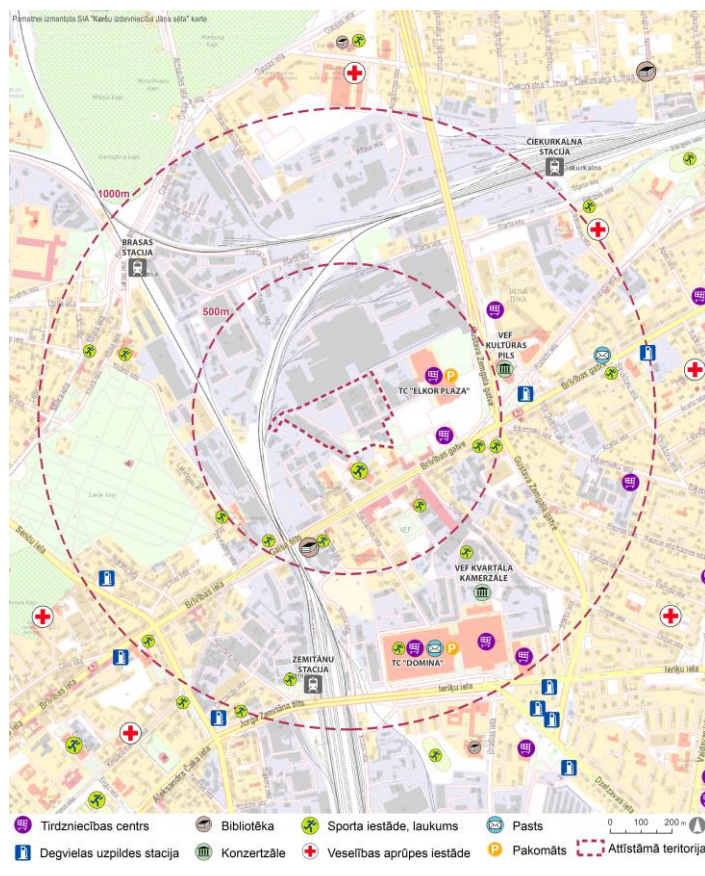
9.attēls. Apdzīvotuma struktūra teritorijas apkārtnē



10.attēls. Nodarbinātības struktūra teritorijas apkārtnē



11.attēls. Izglītības iestāžu nodrošinājums



12.attēls. Komerču u.c. publisko pakalpojumu nodrošinājums apkārtnē

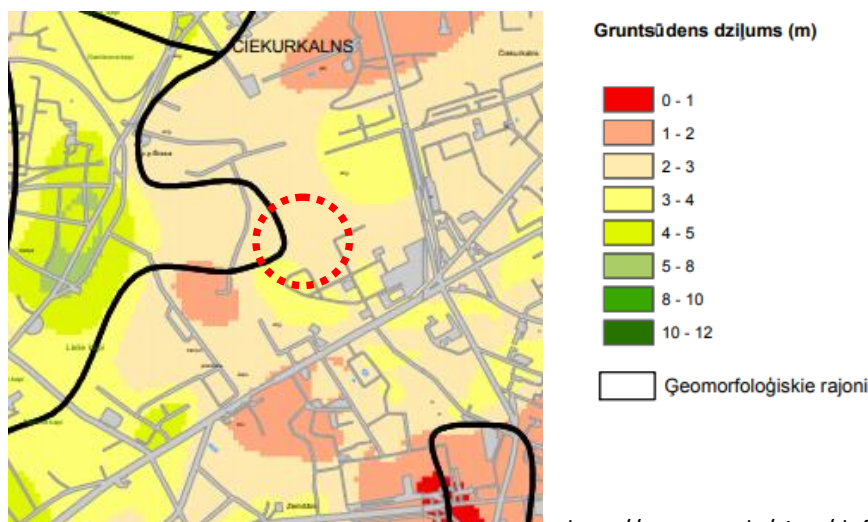


Attīstāmās teritorijas novietojums attiecībā pret Rīgas centru, sabiedriskā transporta pieejamību, apkārtnes apdzīvojuma struktūru, sociālās infrastruktūra un pakalpojumu objektu izvietojumu, uzņēmumu darbību un citu attīstības projektu aktivitātēm VEF apkārtnē pamato detālplānojuma teritorijas attīstības potenciālo daudzdzīvokļu dzīvojamo māju apbūvei. Bijušās industriālās teritorijas pārplānošana atgriešanai ekonomiskā aprīvē dos būtisku pozitīvu piensumu pilsētvidei un mājokļu piedāvājumā Rīgas pilsētā.

## 1.4 Vietas dabiskie apstākļi un vides stāvoklis

### 1.4.1 Teritorijas reljefs, ģeomorfoloģiskie un inženierģeoloģiskie apstākļi

Detālplānojuma teritorijas reljefs ir salīdzinoši viendabīgs, robežās no 7.80 m vjl līdz 7.60 m vjl., ar nelielu kritumu virzienā no dienvidiem un ziemeļiem. Balstoties uz pētījumu "Gruntsūdeņu līmeņu kartēšana Rīgas pilsētas robežās"<sup>8</sup>, teritorija atrodas 1. ģeomorfoloģiskajā rajonā – Dreiliņu-Šķirotavas vilņotais līdzenums. Šajā rajonā gruntsūdeņi piesaistīti dabīgo smilšu slāņkopai, tehnogēniem nogulumiem un ūdenspiesātinātu smilšu starpkārtiņām saistītās gruntīs. Inženierģeoloģiskie apstākļi salīdzinoši labvēlīgi, gruntsūdeņu dziļums vidēji 2-4m.



13. attēls. Izkadrējums no gruntsūdens līmeņu kartes Izpētes darbu pārskats "Gruntsūdeņu līmeņu kartēšana Rīgas pilsētas robežās".

[ilsetas gruntsudenu limenu karte 0.pdf](#)

[http://www.sus.lv/sites/default/files/media/faili/05\\_rigas\\_p](http://www.sus.lv/sites/default/files/media/faili/05_rigas_p)

Teritorijas detalizēta inženierģeoloģisko izpēte tiks nodrošināta būvprojektēšanas procesā.

### 1.4.2 Vides situācija, ainava un veģetācija

Ainavu attīstāmajā teritorijā raksturo rūpnieciska un tehniskā apbūve, piebraucamie ceļi un laukumi, daļēji demontētu ēku fragmenti. Saskaņā ar Valsts SIA „Latvijas Vides, ģeoloģijas un meteoroloģijas centrs” piesārņoto un potenciāli piesārņoto vietu informācijas sistēmas datiem, detālplānojuma teritorijā neatrodas piesārņotas vai potenciāli piesārņotas teritorijas.

Teritorijā nav konstatēti īpaši aizsargājami biotopi vai sugas. Ziemeļaustrumu daļā nosacīti zaļāka zona ar koku un krūmu apaugumu, bet tai nav dabiskiem biotopiem raksturīgās struktūras.

Detālplānojuma teritorijā nav konstatējami teritorijai kopīgi, īpaši veidoti un uzturēti apstādījumi. Dominē pašizsējas veidā, dažādos laika periodos veidojies apaugums, izņemot teritorijas dienvidu/dienvidaustrumu daļu, kurā saglabājusies koku aleja, kas varētu būt uzskatāma kā daļa no savulaik iespējams funkcionāli vienotas plašākas apkārtējās teritorijas apstādījumu struktūras (*dabā nolasāms skvērs ar koku stādījumiem atrodas ārpus detālplānojuma teritorijas robežām - kaimiņu*

<sup>8</sup> SIA "KRIPTO", 2014, pasūtītājs – Rīgas domes Pilsētas attīstības departaments

zemes vienībās (Brīvības gatve 201k-22, kad. apz. 0100 086 0382, Brīvības gatve 201k-1, kad. apz. 0100 086 0372).

Detālplānojuma izstrādes ietvaros ir veikta koku inventarizācija, atbilstoši DP DU prasībām nosakot koku galvenos parametrus (suga, stumbra diametrs, vainaga projekcija). Detālplānojuma teritorijā nav konstatējami aizsargājami koki, kas atbilstu 2010.gada 16.marta Ministru kabineta noteikumi Nr.264 "Īpaši aizsargājamo dabas teritoriju vispārējie aizsardzības un izmantošanas noteikumi" iekļautajiem kritērijiem, ne arī 2015.gada 9.jūnija Rīgas domes saistošie noteikumi Nr.154 "Rīgas pilsētas vietējas nozīmes aizsargājamo koku uzturēšanas un aizsardzības saistošie noteikumi" iekļautajiem kritērijiem. Citi iespējamie vērtīgie koki un to saglabāšanas iespējas precizējamās turpmāko būvprojektēšanas un teritorijas labiekārtošanas projektu izstrādes ietvaros, kontekstā ar teritorijā plānoto apbūves, satiksmes organizācijas, publiskās ārtelpas un apstādījumu struktūras plānojumu.

*Koku inventarizācijas atskaite pievienota sējumā "Pielikumi (izpētes)", 3.pielikumā. Izcērtamo, papildus izvērtējamo un saglabājamo koku grafiskais attēlojums – grafiskās daļas kartē "Izcērtamie koki". Plānotā apstādījumu struktūra – grafiskās daļas kartē "Apstādījumu koncepcija".*

*Teritorijas turpmākai publiskās ārtelpas un apstādījumu izveidei detālplānojuma sastāvā sagatavota "Apstādījumu un publiskās ārtelpas attīstības koncepcija", ietverot rekomendācijas un vadlīnijas apstādījumu un teritorijas labiekārtojumam, ietverot rekomendācijas esošo koku saglabāšanai. Koncepcijas kopsaviikumu skat. 2.nodaļā "Detālplānojuma risinājumi", pilnā apjomā - sējumā "Pielikumi (izpētes)" 6.pielikumā.*

### 1.4.3 Gaisa kvalitāte

Balstoties uz RD Mājokļu un vides departamenta sniegto informāciju un publiski pieejamajām aktuālajām gaisa piesārņojuma kartēm "Gaisa piesārņojuma ar slāpekļa dioksīdu (NO<sub>2</sub>) un daļiņām PM<sub>10</sub> zonējuma kartes"<sup>9</sup> un tajās ietvertajai informācijai, secināms, ka attīstāmā teritorija atrodas:

- gaisa piesārņojuma III zonā attiecībā uz slāpekļa dioksīdu (NO<sub>2</sub>) piesārņojumu - **vidējā gada koncentrācija ir mazāka par 32 µg<sup>10</sup> /m<sup>3</sup>**;
- gaisa piesārņojuma III zonā attiecībā uz daļiņu (PM<sub>10</sub>) piesārņojumu - **vidējā gada koncentrācija ir mazāka par 28 µg /m<sup>3</sup>**.

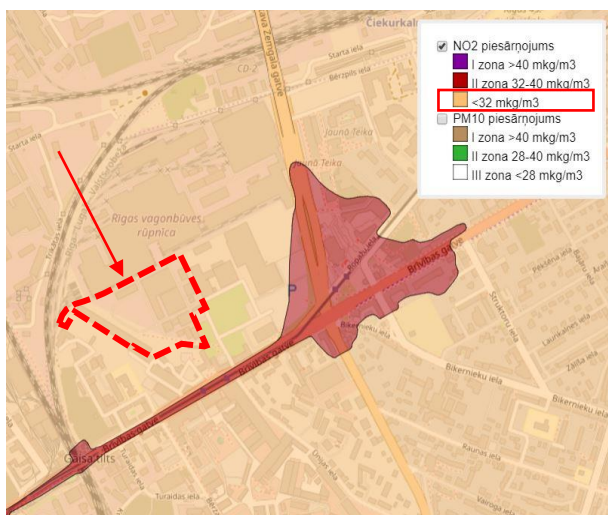
Atbilstoši Rīgas domes 2019. gada 18. decembra saistošajiem noteikumiem Nr.97 „Par gaisa piesārņojuma teritoriālo zonējumu” gaisa piesārņojuma teritoriālajās zonās (6.3. punkts un 8.3. punkts) ir noteiktas prasības jaunu sadedzināšanas iekārtu izvēlei: **NO<sub>2</sub> III un PM<sub>10</sub> III zonās, kurās ietilpst attīstāmā teritorija aizliegts būvēt vai ierīkot iekārtas, kas izmanto ogles siltumenerģijas ražošanai vai tehnoloģisko procesu nodrošināšanai**<sup>11</sup>.

*Kopumā gaisu piesārņojošo vielu koncentrācijas šajā teritorijā vērtējamas kā zemas. Siltumapgādes veids jāizvēlas atbilstoši RD 18.12.2019. saistošo noteikumu Nr.97 „Par gaisa piesārņojuma teritoriālo zonējumu” prasībām (t.i. III zonā ir aizliegts būvēt vai ierīkot iekārtas, kas izmanto ogles siltumenerģijas ražošanai vai tehnoloģisko procesu nodrošināšanai). Citu ierobežojumu nav.*

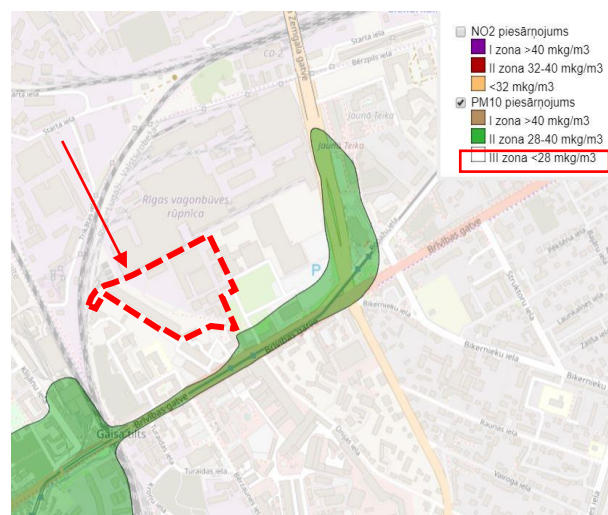
<sup>9</sup> <https://mvd.riga.lv/uploads/piesarnojuma-kartes/index.html>

<sup>10</sup> µg jeb mkg

<sup>11</sup> <https://likumi.lv/ta/id/311999-par-gaisa-piesarnojuma-teritorialo-zonejumu>



14.attēls. Izkadrējums no Gaisa piesārņojuma ar slāpekļa dioksīdu (NO<sub>2</sub>) zonējuma kartes.



15.attēls. Izkadrējums no Gaisa piesārņojuma ar daļiņām PM<sub>10</sub> zonējuma kartes

Gaisa kvalitāte detālplānojuma teritorijā atbilst Ministru kabineta 2009.gada 3.novembra noteikumos Nr.1290 „Noteikumi par gaisa kvalitāti” noteiktajām kvalitātes prasībām un nenosaka papildus ierobežojums plānotās attīstības ieceres īstenošanai.

Detālplānojuma risinājums paredz teritorijā nodrošināt centralizēto siltumapgādi, pieslēdzoties “Rīgas siltums” centralizētai sistēmai.

#### 1.4.4 Vides troksnis

Trokšņa robežlielumus un kārtību rīcības plānu izstrādei nosaka Ministru kabineta 2014.gada 7.janvāra noteikumi Nr.16 „Trokšņa novērtēšanas un pārvaldības kārtība”. Saskaņā ar tiem noteikti pieļaujami robežlielumi (skat. 1.tabula).

1. tabula. MK 2014. gada 7. janvāra noteikumos Nr.16 noteiktie trokšņa robežlielumi

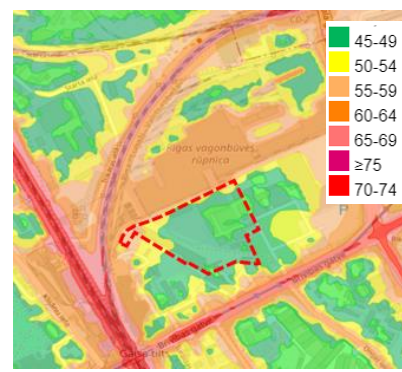
Nr.p.k.	Teritorijas lietošanas funkcija	Trokšņa robežlielumi (dB(A))		
		Ldiena	Lvakars	Lnakts
1.	Individuālo (savrupmāju, mazstāvu vai viensētu) dzīvojamo māju, bērnu iestāžu, ārstniecības, veselības un sociālās aprūpes iestāžu apbūves teritorija	55	50	45
2.	Daudzstāvu dzīvojamās apbūves teritorija	60	55	50
3.	Publiskās apbūves teritorija (sabiedrisko un pārvaldes objektu teritorija, tai skaitā kultūras iestāžu, izglītības un zinātnes iestāžu, valsts un pašvaldību pārvaldes iestāžu un viesnīcu teritorija) (ar dzīvojamo apbūvi)	60	55	55
4.	Jauktas apbūves teritorija, tai skaitā tirdzniecības un pakalpojumu būvju teritorija (ar dzīvojamo apbūvi)	65	60	55
5.	Klusie rajoni apdzīvotās vietās	50	45	40



Diena



Vakars



Nakts

16., 17., 18. attēli. Izkadrējumi no trokšņu kartes [http://mvd.riga.lv/uploads/troksna\\_kartes/visi/](http://mvd.riga.lv/uploads/troksna_kartes/visi/)



Atbilstoši Rīgas aglomerācijas stratēģiskajai trokšņa kartei, kopējo trokšņa avotu trokšņa līmeņa rādītāji Ldiena un Lvakars teritorijas lielākajā daļā ir līdz 55 dB(A), nelielā teritorijas daļā ZR stūrī - sasniedz 59 dB(A), kas atbilst MK noteikumos Nr.16 (2014.) noteiktajām prasībām Jauktas apbūves teritorijai, kur Ldiena un Lvakars robežlielums ir 60 dB(A). Ja uz teritoriju attiecina daudzstāvu dzīvojamās apbūves teritorijām noteikto Lvakars robežlielumu (55 dB(A)), arī tas atbilst prasībām un nepārsniedz robežlielumu. Nakts trokšņa līmeņa  $L_{nakts}$  rādītāji teritorijas lielākajā daļā ir no 40 – 49 dB(A) un arī nepārsniedz MK noteikumos noteikto robežlielumu gan jaukta apbūves (55 dB(A)) gan daudzstāvu dzīvojamās apbūves gadījumā (50dB(A)). Līdzīgi kā dienas trokšņa gadījumā, teritorijas ZR stūrī (pret dzelzceļu) vides trokšņa līmenis ir augstāks un sasniedz 50 - 59 dB(A), kas nedaudz pārsniedz noteikto nakts vides trokšņa robežlielumu (50 dB(A)) daudzstāvu dzīvojamās apbūves funkcionālās zonējuma gadījumā no 5 līdz 9 dB(A) robežās. *Teritorijas apbūves koncepcijā šis stūris tiek plānots ārtelpai, attiecīgi no trokšņu ietekmes viedokļa nav pretrunas dzīvojamās apbūves attīstībai pārējā attīstāmajā teritorijā.*

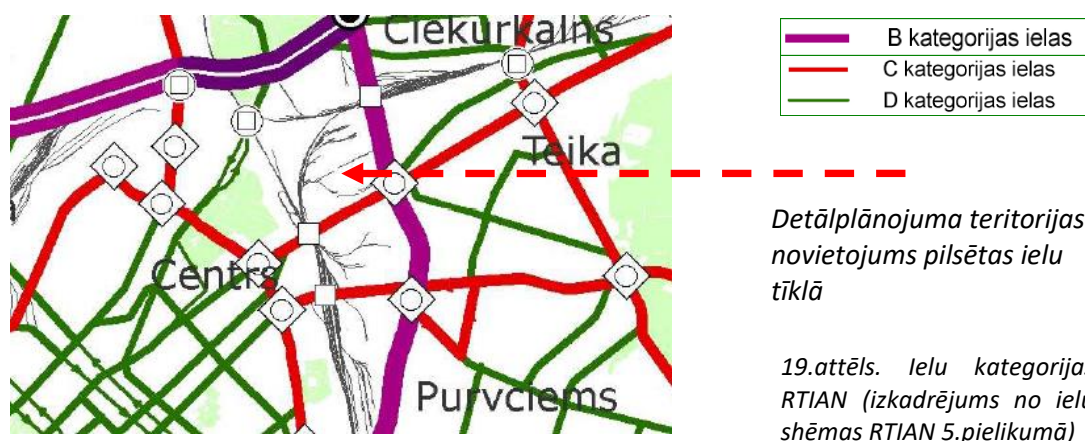
*Kopumā secināms, ka detālplānojuma teritorijā nav būtisku trokšņa apgrūtinājumu. Pat intensīvā autosatiksmē no aptuveni 200 m attālās Brīvības gatves, pateicoties skaņas izplatīšanās ceļā esošām ēkām, neizsauc Ministru kabineta 2014.gada noteikumu Nr.16 "Trokšņa novērtēšanas un pārvaldības kārtība" noteikto gada vidējā trokšņa rādītāju robežlielumu pārsniegumus. Arī blakus esošā AS "Rīgas vagonbūves rūpnīca" nerada kaut cik vērā ņemamu rūpnieciska rakstura trokšņa apgrūtinājumu. Īstenojot attīstības ieceri detālplānojuma teritorijā, jāņem vērā vienīgi lokālas ietekmes troksni, (piemēram, sagaidāmiem ārpus telpu būvdarbiem, kurus jāierobežo nakts stundās no 23:00 līdz 7:00)<sup>12</sup>.*

Attīstāmās teritorijas tiešā tuvumā neatrodas rūpniecisko avāriju risku objekti<sup>13</sup> un paaugstināts bīstamības objekti<sup>14</sup>, kas būtu uzskatāmi par būtiskiem vides risku un vides kvalitāti ietekmējošiem faktoriem teritorijas apkārtnes kontekstā.

## 1.5 Transporta un satiksmes infrastruktūra un inženiertehniskā apgāde

### 1.5.1 Ielu tīkls

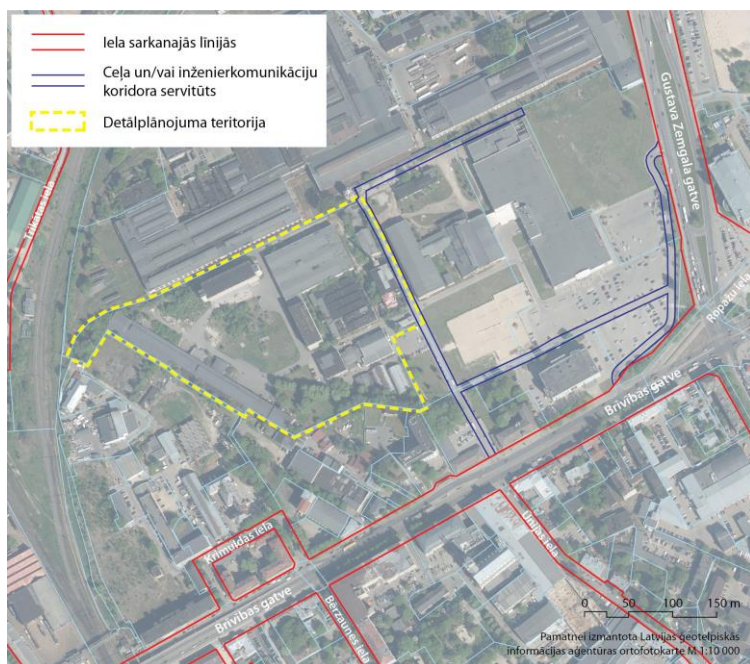
Galveno transporta saikni no detālplānojuma teritorijas ar Rīgas centru un saiknes ar citām apkaimēm nodrošina Brīvības gatve (atbilstoši RTIAN - C kategorijas iela), salīdzinoši tuvu – Zemgala gatve – B kategorijas iela - daļa no Austrumu maģistrāles).



<sup>12</sup> Rīgas domes Mājokļu un vides departamenta 30.07.2020. nosacījumos Nr. DMV-20-2762-nd iekļautā informācija

<sup>13</sup> Ministru kabineta 2016. gada 1. marta noteikumi Nr. 131 "Rūpniecisko avāriju riska novērtēšanas kārtība un riska samazināšanas pasākumi", objektu saraksts - <http://www.vpvb.gov.lv/lv/avariju-risks/objektu-saraksts>

<sup>14</sup> Ministru kabineta 2018. gada 11. septembra noteikumi Nr. 568 "Paaugstinātas bīstamības objektu saraksts"



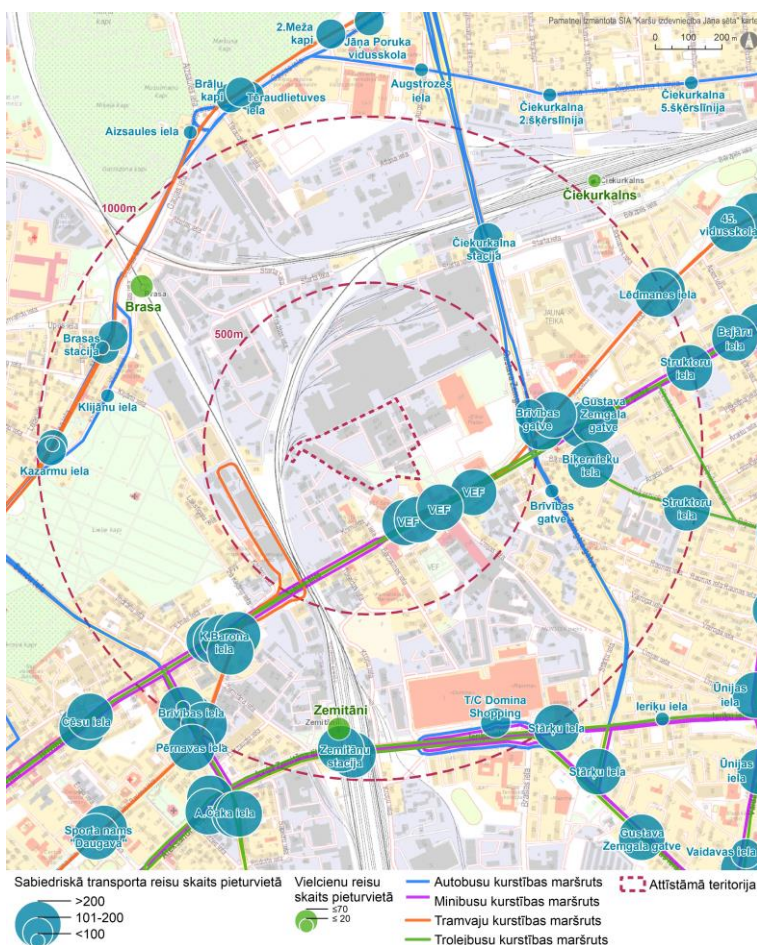
20.attēls. Esošais piekļuves statuss detālpārplānojuma teritorijai

Piekļuve detālpārplānojuma teritorijai ir nodrošināta no piebraucamā ceļa (servitūta statuss) no Brīvības gatves, kā arī no Gustava Zemgala gatves.

Detālpārplānojuma izstrādes ietvaros ir veikta detalizēta transporta plūsmu izpēte, ietverot esošo un plānoto plūsmu aplēses un ietekmes novērtējumu uz ielu krustojumu caurlaides spējām.

*Transporta plūsmu izpētes un modelēšanas atskaite pilnā apjomā, ietverot transporta organizācijas un satiksmes infrastruktūras attīstības priekšlikumus, iekļauta sējumā "Pielikumi (izpētes)", 4. pielikumā.*

Transporta plūsmu izpēte izstrādāta detalizēti aplūkojot divus projektēšanas / plānošanas stadijā esošu objektus: detālpārplānojums zemes vienībai Brīvības gatvē 201 k-16, Rīgā (kadastra apzīmējums 01000860310), kur paredzēta dzīvojamās funkcijas apbūve un būvniecības iecere Gustava Zemgala gatvē 73, Rīgā (kadastra apzīmējums 01000860341), kur paredzēta biroju apbūve. Katra objekta transporta plūsmu izpētes robežas pārkļājas, tādēļ izpētes ietvaros aplūkota kā kopīga teritorija.



## 1.5.2 Sabiedriskais transports

Sabiedriskā transporta nodrošinājums attiecībā pret attīstāmo teritorijas novietojumus ir labs - visa veida sabiedriskā transporta izvēles iespējas un sabiedriskā transporta pieturvietu pieejamība kājāmiešanai ērtā 300m – 500 attālumā, nodrošinot nokļūšanu pilsētas centrā vidēji 15 min ietvaros, kā arī iespēju pārsēties citos sabiedriskā transporta maršrutos. Papildus priekšrocība - piepilsētas dzelzceļa pieturvietu izvēle (~1 km attālumā stacijas "Zemitāni", "Brasa", "Čiekurkalns" ).

21. attēls. Sabiedriskā transporta pieejamība un kustības biežums detālpārplānojuma teritorijas apkārtnē



## 1.6 Esošā inženiertehniskā apgāde

Pašreizējā situācijā teritorijas inženiertehniskā apgāde (elektroapgāde, sadzīves kanalizācija, ūdens apgāde, lietus kanalizācija, siltumapgāde) ir komplicēta, tostarp teritoriju šķērso citu teritoriju apgādei nepieciešamie tīkli ( skat. 22.attēlu).



22.attēls. Inženiertehniskās apgādes esoša situācija apkārtnes kontekstā

Ņemot vērā paredzēto teritorijas pārplānošanu, lielākā daļa inženiertehniskās apgādes tīkli tiks pārkārtoti/demontēti un izbūvēti no jauna, nodrošinot attīstības ieceres īstenošanai atbilstošus mūsdienīgus risinājumus (skat. grafiskās daļas kartes “Esošie teritorijas izmantošanas aprobežojumi” un “Savietotais inženierkomunikāciju plāns”).

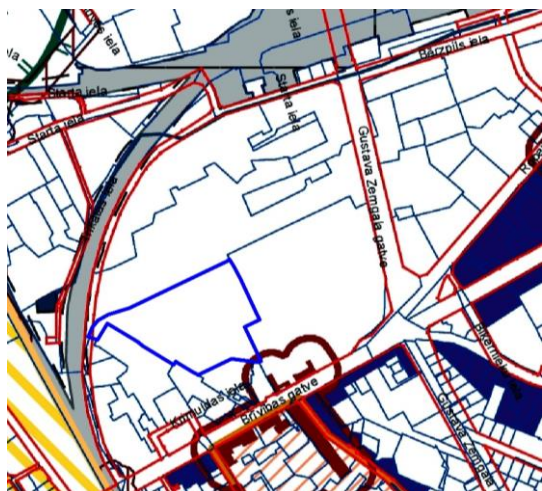
Saglabājamo un/vai jaunveidojamo inženierkomunikāciju tīkli un to koridori ir iekļauti plānojuma grafiskās daļas kartēs “Savietotais inženierkomunikāciju plāns”, “Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana”, “Zemes vienības sadales priekšlikums”.

Plānotās inženiertehniskās apgādes principiālie risinājumi katrai no komunikācijām (ūdensapgāde, sadzīves kanalizācija, lietus kanalizācija, siltumapgāde, elektroapgāde, apgaismojums, sakaru apgāde, gāzes apgāde) izklāstīti 2.8. sadaļā “Inženierinfrastruktūras attīstība”.



## 1.7 Aizsargjoslas u.c. teritorijas izmantošanas aprobežojumi

Saskaņā ar RTIAN, detālplānojuma teritoriju neskar aizsargjoslas vai citi teritorijas izmantošanas aprobežojumi, kas ierobežotu teritorijas pārplānošanu dzīvojamās apbūves attīstībai:



- teritorijas rietumu stūris robežojas ar dzelzceļa zemes nodalījuma zonu, tās aizsargjoslām neskarot attīstāmo teritoriju,
- teritorijas dienvidu stūri nebūtiski skar valsts aizsargājamā vietējās nozīmes kultūras pieminekļa Brīvības gatvē 201 - "Vagonu un mašīnu fabrikas "Fēnikss" pārvaldes ēkas" (aizs. Nr. 7976) aizsardzības zona.



23.attēls. Izkadrējums no spēkā esošā RTIAN, grafiskās daļas kartes "Aizsargjoslas u.c. teritorijas izmantošanas aprobežojumi". Lai arī spēkā esošā RTIAN grafiskās daļas

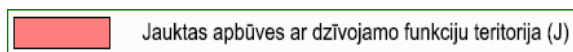
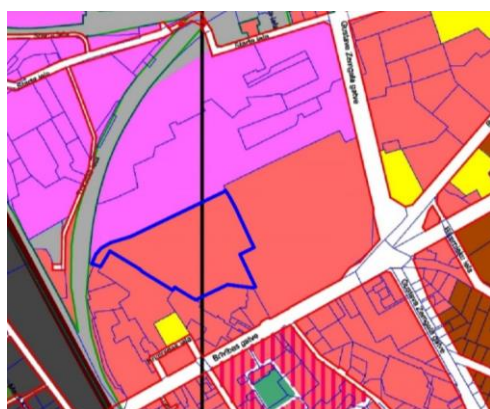
kartē "Aizsargjoslas u.c. teritorijas izmantošanas aprobežojumi"<sup>15</sup> pdf\* formātā ir redzams ielu sarkano līniju koridors gar dzelzceļa loku, detālplānojuma izstrādes procesā tika noskaidrots, ka tas ir likvidēts saskaņā ar RTP sarkano līniju grozījumiem 2014.gadā<sup>16</sup>.

Esošie aprobežojumi ir saistīti galvenokārt ar inženierkomunikāciju tīklu ekspluatācijas aizsargjoslām (skat. grafiskās daļas karti "Esošie teritorijas izmantošanas aprobežojumi"). Ņemot vērā, ka lielākā daļa to tiks demontēti (skat. grafiskās daļas karti "Savietotais inženiertīklu plāns"), attiecīgi likvidēsies un/vai pārkārtosies arī to aizsargjoslas. Jaunbūvējamo tīklu aizsargjoslas tiks noteiktas pēc to izbūves.

## 1.8 Plānošanas situācija

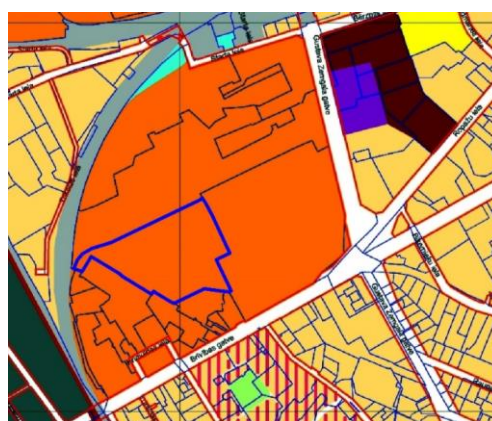
### 1.8.1 Teritorijas attīstības nosacījumi saskaņā ar Rīgas pilsētas teritorijas plānojumu

Saskaņā ar RTIAN, detālplānojuma teritorija atrodas "Jauktas apbūves ar dzīvojamo funkciju teritorijā"(J) funkcionālajā zonā. Atbilstoši RTIAN grafiskās daļas kartei "Apbūves stāvu skaita plāns" zemes gabalā ir atļauts realizēt apbūvi ar maksimālo stāvu skaitu – 6 stāvi, maksimālo apbūves intensitāti 220%, minimālo brīvo teritoriju 25 %.



24 .attēls.

Funkcionālais zonējums DP teritorijā un tās apkārtnē saskaņā ar RTIAN grafiskās daļas karti "Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana"



25 attēls.

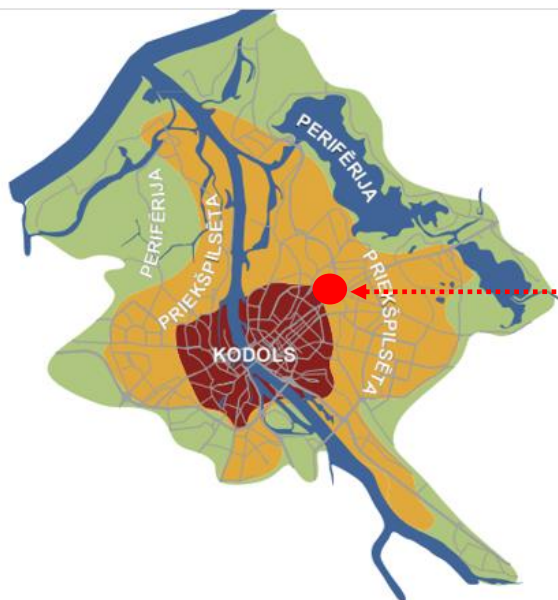
Maksimāli atļautais stāvu skaits DP teritorijā un tās apkārtnē saskaņā ar RTIAN grafiskās daļas karti "Apbūves stāvu plāns"

<sup>15</sup> <https://www.rdpad.lv/rtp/speka-esosais/>

<sup>16</sup> <https://www.rdpad.lv/rigas-dome-pienemts-lemums-par-sarkano-liniju-lokalplanojuma-apstiprinasanu/>.

Detālplānojuma risinājumi ir izstrādāti atbilstoši RTIAN, detālplānojuma mēroga noteiktībā, detalizējot atļauto funkcionālo zonējumu un teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumus.

### 1.8.2 Teritorijas attīstības vadlīnijas saskaņā ar Rīgas ilgtspējīgas attīstības stratēģiju līdz 2030.gadam



Saskaņā ar Rīgas ilgtspējīgas attīstības stratēģijā līdz 2030.gadam (IAS 2030) noteikto Telpiskās attīstības struktūru, detālplānojuma teritorija atrodas Priekšpilsētas daļā, pēc būtības - uz robežas ar Pilsētas kodolu.

25.attēls. Izkadrējums no Rīgas IAS 2030

Plānotā attīstības iecere detālplānojuma teritorijā:

- atbilst **RIAS 2030** noteiktajām stratēģiskajām pamatnostādņēm pilsētvides attīstībai, sekmējot ilgtermiņa stratēģiska mērķa "Ērta, droša, iedzīvotājiem patīkama dzīves vide" un ar to saistītā rīcības virzienā "Kvalitatīva dzīves vide un mājoklis" īstenošanu.
- atbilst **RIAS 20130** telpiskajā perspektīvā definētajām vadlīnijām:

(226) **Primāri attīstība tiek plānota pēc kompaktas pilsētas attīstības modeļa**, pēc iespējas efektīvāk izmantojot esošos jau apbūvēto un/vai pilsētas centram piegulošo teritoriju resursus. Tādējādi jaunās attīstības teritorijas, kas varētu turpināt attīstīties tuvāko gadu laikā, tiek plānotas tuvāk esošajam RVC, pakāpeniski attīstot pilsētas inženiertīklu kapacitāti, efektīvizējot resursu izmantošanu un revitalizējot centram piegulošās degradētās teritorijas.

(246) **Jāpanāk, ka mājokļu nodrošinājums atbilst attīstītāko valstu standartam** – katras mājsaimniecības rīcībā ir atsevišķs, ar mūsdienu labierīcībām apgādāts un iedzīvotāju maksātspējai atbilstošs mājoklis. Tostarp mājokļu tirgū jābūt piedāvājumam, kas apmierina dažādu iedzīvotāju grupu, piemēram, ģimeņu ar maziem bērniem, vecāku cilvēku un cilvēku ar īpašām vajadzībām speciālās prasības.

(257) **Pirms attīstīt jaunas, neapbūvētas teritorijas, priekšroka jādod degradēto un citu jau urbanizēto teritoriju revitalizācijai un attīstīšanai.** Izvēloties jaunās attīstības teritorijas, jārespektē kompakta pilsētas attīstības modelis.



## 2. DETĀLPLĀNOJUMA RISINĀJUMI

### 2.1 Teritorijas attīstības iecere

Attīstības ieceres būtība un detālplānojuma izstrādes mērķis: bijušās industriālās teritorijas (faktiskajā situācijā – daļēji degradēta teritorija) pārplānošana jaunas apbūves - mūsdienīga daudzdzīvokļu dzīvojamo māju apbūves kvartāla izveidei, nodrošinot atbilstošus satiksmes infrastruktūras, inženiertehniskās apgādes, publiskās ārtelpas un teritorijas labiekārtojuma risinājumus.



26.attēls. Attīstības ieceres vīzija. Autori: arhitektu birojs "ARCHES" / [www.arches.lt/](http://www.arches.lt/), 2020.g.

Plānotā apbūve programma: ~85 000 m<sup>2</sup>, t.sk. 90- 95% dzīvojamā funkcija (~900 dzīvokļi), citas funkcijas (pakalpojumi, komercfunkcijas) – 5-10 %. Vidējais plānotais dzīvokļu lielums ~ 45- 55 m<sup>2</sup>, orientējoties uz "pieejama mājokļa" piedāvājumu. Pieņemot vidējās māsaimniecības lielumu (2,1 iedzīvotāju/1 māsaimniecībā<sup>17</sup>), īstenojot apbūves programmu pilnā apjomā, laikā posmā līdz 2030.gadam iedzīvotāju skaits attīstāmajā teritorijā varētu sasniegt ~2000 iedzīvotāju.

**Apbūves, publiskās ārtelpas un satiksmes organizācijas pamatprincipi:**

- 1) kompakta, mūsdienīga apbūve,
- 2) vēsturiskās apbūves detaļu integrēšana jaunajā arhitektūrā,
- 3) minimāla auto kustības klātbūtne kvartāla iekšienē:
  - piekļuve jaunveidojamajiem zemes gabaliem, izslēdzot tranzīta satiksmi iekškvartālā,
  - auto stāvvietu izvietojums pazemē vai integrēts ēku apjomos (cokola stāvā),
  - virszemē -prioritāte labiekārtotai publiskai ārtelpai, gājējiem, velosipēdistiem.
- 4) funkcionāli vienota, mūsdienīgiem paņēmieniem labiekārtota publiskā ārtelpa.

<sup>17</sup> [https://data.csb.gov.lv/pxweb/lv/iedz/iedz\\_\\_iedzskaits\\_\\_ikgad/ISG060.px/table/tableViewLayout1/](https://data.csb.gov.lv/pxweb/lv/iedz/iedz__iedzskaits__ikgad/ISG060.px/table/tableViewLayout1/)

Apbūves programmas īstenošana plānota secīgi **pa apbūves kārtām**, vienas kārtas apjomā paredzot aptuveni 150 dzīvokļu izbūvi un nodošanu ekspluatācijā.

*1. kārtā: pirmo 150 dzīvokļu apjoms (jaunveidojamā zemes vienībā Nr. 1b un Nr. 1a) plānots tuvākajā teritorijas daļā no esošās iebrauktuves no Brīvības gatves puses. 1.kārtas projektēšanas uzsākšana plānota pēc iespējas tuvākajā laikā 2020.g. ietvaros, būvniecības uzsākšana- nepastarpināti pēc būvprojekta izstrādes un saskaņošanas. Tālākās apbūves kārtas, to secība un attiecīgi nepieciešamā infrastruktūra tiks precizēta pēc 1.kārtas īstenošanas. Attīstības ieceres īstenošana pilnā apjomā, tuvāko 6 - 9 gadu laikā ( 2027-2030.g.)*

### **Attīstības ieceres telpiskā kompozīcija, apjomi un to izvietojums**

Telpiskās attīstības izaicinājums ir izveidot humānu un mūsdienu dzīves vidi bijušajā rūpnieciskajā teritorijā, vienlaicīgi akcentējot vietas īpašās iezīmes vietas un veidojot tās identitāti. Telpiskā kompozīcija /apbūves koncepcijas autori arhitektu birojs "ARCHES" / [www.arches.lt/](http://www.arches.lt/), veidota, balstoties uz teritorijā un blakus zemesgabalos esošās vēsturiskās industriālās apbūves izveidojušos raksturu, pilsētībūvnieciski izvērtējot apkārtnes (Brīvības gatves ass, dzelzceļa loks, Teikas un VEF apkaimes) kvartālu struktūru un morfoloģiju u.c. faktorus (apbūves koncepcija pirms detālplānojuma izstrādes uzsākšanas ir prezentēta Būvvaldes u.c. institūciju speciālistiem).

Attīstāmās teritorijas iekšējo - jauno apakškvartālu un zemes vienību struktūru paredzēts veidot prioritāri kontekstā ar savienojumu ar Brīvības gatvi (ņemot vērā esošo galveno piekļuvi ceļa servitūtu statusu no Brīvības gatves), attīstāmajā teritorijā veidojot rietumu – austrumu virzienā asētas ielas (tā saucamo "Ziemeļu ielu" gar teritorijas ziemeļu robežu, vienlaicīgi ar to funkcionāli nodalot plānoto dzīvojamo kvartālu no kaimiņu industriālās teritorijas ("RVR" teritorija) un tā saucamo "Dienvidu ielu", kas plānota piekļuvei jaunveidojamajām zemes vienībām attīstāmā kvartāla dienvidu, vidus un rietumu daļā), kā arī definējot publiskās ārtelpas joslu teritorijas, nodrošinot atsevišķo kvartāla daļu savienojums gājējiem un savstarpēji vienotas publiskās ārtelpas izveides iespējas. Pamatojoties uz esošajiem servitūtiem, no plānotā dzīvojamā kvartāla ir nodrošināti iekškvartāla savienojumi arī Gustava Zemgala gatves virzienā.

Ēku apjomu izvietojums plānots, atkārtojot un tālāk attīstot vēsturiskās apbūves ritmu, iekļaujoties apkārtnes kontekstā ar jaunās apbūves grupām. Sadalot teritoriju mazākos apjomos tiek ņemti vērā esošās vēsturiskā apbūves izkārtojuma pamatprincipi, kvartālā veidojot atbilstoša mēroga ēku un ielu savstarpējo struktūru ar harmoniskām ēku un ārtelpu attiecībām. Vēsturiskā struktūra pamato kompaktas telpas ielu un piekļuves ceļu izveidei, vienlaicīgi risinot inženierkomunikāciju tīklu izvietojumu plānotās apbūves inženiertehniskās apgādes nodrošināšanai.

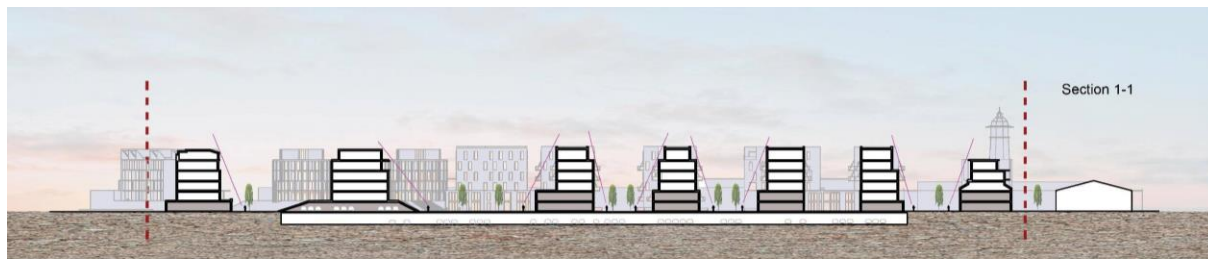
Ēku apjomus kvartāla ietvaros augšējos stāvu plānots sadalīt mazākās vienībās, arī ar atkāpi no apakšējo stāvu kontūrām, mazinot masīvuma sajūtu un starp apjomiem nodrošinot ne tikai normatīvi nepieciešamos attālumus, bet nodrošinot arī labāku kvartāla izsauļojumu un caurredzamību gan iekšējos skatu punktus, gan no lielākas distances. Apbūvei, kas plānota teritorijas ziemeļu daļā gar tā saucamo "Ziemeļu ielu", ņemot vērā plānoto ielas telpas platumu, kas izriet no inženierkomunikāciju noslogojuma un to savstarpējo attālumu prasībām (19 m starp ielas sarkanajām līnijām, t.sk. 22 m paplašinājums ielas telpas austrumu daļā), apbūvi atļauts veidot arī ar ēkas fasādes izvirzījumu (pārkar) virs ietves, ievērojot RTIAN 288.4.p-ta nosacījumu.

### **Funkcijas un stāvu risinājumi**

Kvartālā kā dominējošā plānota dzīvojamā funkcija ar nelielu papildinošas publiskās/komerčiālās funkcijas īpatsvaru. Teritorijas arhitektūras daudzveidību plānots nodrošināt izmantojot vairāku tipoloģiju ēkas, kuru arhitektoniskā koncepcija balstās uz vēsturiskās industriālās apbūves raksturu kontekstā ar jauno dominējošo dzīvojamo funkciju un citām paredzētajām funkcijām. Apjomu formas,

izvirzījumu un atsevišķu fasāžu dalījumu ritms piedāvā 6 veidu tipoloģiju kopumu, radot vizuāli atšķirīgu, bet savstarpēji saskaņīgu kvartāla teritorijas arhitektūras iespēju.

*Plānotās apbūves insolācijas izvērtējums iekļauts sējumā "Pielikumi (izpētes)" 5.pielikuma "Apbūves koncepcija" ietvaros.*



27.attēls. Apbūves apjomu principiālais izkārtojums  
(griezumi R- A virzienā)

### **Ārtelpas un ēku kompozīcijas pamatprincipi, savstarpējā struktūra**

Teritorijas iekārtojumā prioritāte ir kvartāla iedzīvotājiem ērta publiskā ārtelpa, kas nodrošināma, autostāvvietas izvietojot pazemes telpā. Starp ēku apjomiem plānots veidot savstarpēji savienotas, koplietojamas gājēju promenādes ar apstādījumiem un labiekārtojumu.

Kvartāla apstādījumu akcents - publisks skvērs kvartāla Dienvidu daļā. Ņemot vērā esošo teritorijas struktūru (tostarp esošos lielos kokus), skvēru plānots labiekārtot un integrēt kopējā kvartāla jaunās publiskās ārtelpas struktūrā.

Lai nodrošinātu vajadzīgo izsauļojamu dzīvojamām ēkām, kā arī radītu dažāda mēroga un privātuma līmeņa zaļās teritorijas, ēku apjomi veidoti ar iekšpagalmu. Iekšpagalmi veidos privātāku vidi tieši šo ēku iedzīvotāju vajadzībām, bet apkārt veidotās labiekārtotās teritorijas paredzētas publiskākai lietošanai.

Ēku apjomu gabarīti augšējos stāvos var tikt veidoti atšķirīgi no zemes līmeņa; ēku augšējos stāvos iespējas veidot arī terases. Dažāda veida terases un balkoni rada pievienoto vērtību gan dzīvokļiem ar iespēju plašākiem skatiem uz apkārtni, gan veido pievilcīgu un daudzveidīgu apbūves ainavu.





28. – 32.attēls. Izkadrējumi no apbūves koncepcijas 3D modeļa ("ARCHES" Ltd., 2020.g.).





Lai organiskāk iekļautos apkārtējā pilsētvidē, kur saglabājušās atsevišķas salīdzinoši izteismīgas vēsturiskās industriālās apbūves ēkas un infrastruktūras objekti (piem., vēsturiskais ūdenstornis blakus zemesgabālā), koncepcija akcentē raksturīgo materiālu (piemēram, 19.gs. noliktavu būvju fasāžu ķieģeļi) un krāsu toņu saglabāšanu un integrēšanu jaunās apbūves risinājumos.



Ēku jauno apjomu izvietojums plānots ņemot vērā esošo vēsturisko ēku būvvietas, balstoties uz adaptīvās atkārtotās izmantošanas principiem, pārņemot vēsturisko kvartāla apbūves principu.



19.gs. ēkām, kurām, ņemot vērā to tehnisko stāvokli/būvju noturību nav tehniski – ekonomiski pamatājama to saglabāšanai, vēsturiski vērtīgās detaļas un fasāžu elementus saglabājot ar demontāžas un atvietošanas metodi (izmantojot atgūtos materiālus) un integrējot jaunajā apbūvē un teritorijas labiekārtojuma risinājumos.



33. – 37.attēli  
Vizualizācijas  
(“ARCHES” Ltd., 2020.g.)



## 2.2 Publiskās ārtelpas risinājumi, apstādījumi, labiekārtojums, vides pieejamība

Detālplānojums nosaka integrētas publiskās ārtelpas izveides priekšnosacījumus, lai nodrošinātu teritorijas apzaļumošanu un labiekārtojumu atbilstoši plānotās apbūves funkcijai, raksturam un mērogam, pamatotām, savstarpēji savienotām rekreācijas zonām, nodrošinot mūsdienīgu un vizuāli daudzveidīgu ārtelpu ar estētiski kvalitatīviem funkcionāli nepieciešamajiem labiekārtojuma elementiem un loģiski pamatotu labiekārtojuma izvietojumu.

Atsevišķu teritorijas daļu – apbūves kārtu/jaunveidojamo zemes vienību apzaļumošanas un labiekārtojuma risinājumu izstrādā konkrētās apbūves kārtas projektēšanas stadijā, kontekstā ar plānoto apbūvi, iekļaujoties kopējā kvartāla publiskās ārtelpas tīklā un ievērojot galvenos principus saskaņā ar detālplānojuma ietvaros sagatavotās “Publiskās ārtelpas un apstādījumu koncepcijā” iekļautajām rekomendācijām un vadlīnijām - skat. dokumentācija daļu “Pielikumi (izpētes)”, 6. pielikumu.



	ESOŠS KOKS		ZĀLIENS, ZĀLĀJS
	PROJEKTĒTS KOKS		APSTĀDĪJUMI
	DIVPAKĀPJU STĀDĪJUMI		CIETAIS SEGUMS PUBLISKAJĀ ZONĀ
	LABIEKĀRTOJUMS UN APSTĀDĪJUMI VIRS PĀRSEGUMA		CIETAIS SEGUMS PRIVĀTĀJĀ ZONĀ
	BRAUKTUVES - CIETAIS SEGUMS		BĒRNU ROTAĻU UN AKTĪVĀS ATPŪTAS ZONA
	ĒKAS		LABIEKĀRTOJUMA ELEMENTI - SOLIŅŠ, ATKRITUMU URNA, VELOSIPĒDU STATĪVS, ROTAĻU LAUKUMA ELEMENTI

38.attēls. Apstādījumu koncepcija (SIA “Landshape” pamatojoties uz “ARCHES” apbūves koncepciju; M 1: 1000 noteiktībā skatīt grafiskajā daļā).

Esošie koki iespēju robežās tiek plānoti iekļauti jaunajā apstādījumu struktūrā, izcērtamos kokus kompensējot ar kvalitatīvākām koku un košumkrūmu sugām, veidojot kopumā jaunu un ilgtspējīgu apstādījumu struktūru integrēti ar jauno apbūvi. *Izcērtamie koki precizējami būvprojektēšanas stadijā.*



Atbilstoši teritorijas attīstības koncepcijai, teritorijas ārtelpu var iedalīt vairākās zonās pēc funkcijas un lietojuma mērķa:

- **Ielas/pielabucamie ceļi** - kas nodrošina piekļuvi jaunveidojamajām zemes vienībām un autonomvietnēm, kas attīstāmajā kvartāla plānotas pazemē (vai ēku cokolistāvos), tādējādi atbrīvojot virszemi no autotransporta klātbūtnes, dodot iespēju pilnvērtīgai ārtelpai visā attīstāmās teritorijas kvartāla apjomā.
- **Publiskās ārtelpas joslas** - publiskās ārtelpas koridori, kas kalpo gan teritorijas rekreācijas, gan piekļuves organizēšanai, kas ir atvērtas un ir publiski pieejamas visiem iedzīvotājiem un viesiem. Šie koridori caurvij teritoriju un ir savstarpēji savienoti veidojot izteiksmīgu publiskās ārtelpas matricu ar vienota kvartāla vizuālo kodu.
- **Publiskais skvērs** - teritorijas dienvidu daļā plānots publiskais **skvērs** ar atpūtas funkciju ar tam pielāgotu labiekārtojumu un apstādījumiem. Šī ir intensīva apstādījumu teritorija ar esošiem lieliem saglabājamiem kokiem, kas papildināti ar bagātīgiem jauniem stādījumiem gruntī. Apstādījumos integrētas koplietošanas rotaļu un aktīvās atpūtas zonas dažādu lietotāja grupu vajadzībām. Skvērs plānots pieejamībai gan attīstāmajam kvartālam, gan arī izmantojams apkaimei kā publiska rekreācijas un apstādījumu zona.
- **Daļēji publiska ārtelpa** - dzīvojamo ēku iekšpagalmi vai ēkām pieguļošās zonas. Daļa no teritorijas, kas tieši pieguļ ēkām paredzama privātākai izmantošanai, daļēji nodalītas no apkārtējās publiskās telpas ar apstādījumiem, reljefu vai labiekārtojuma elementiem (piepaceltām stādījumu zonām utml.).

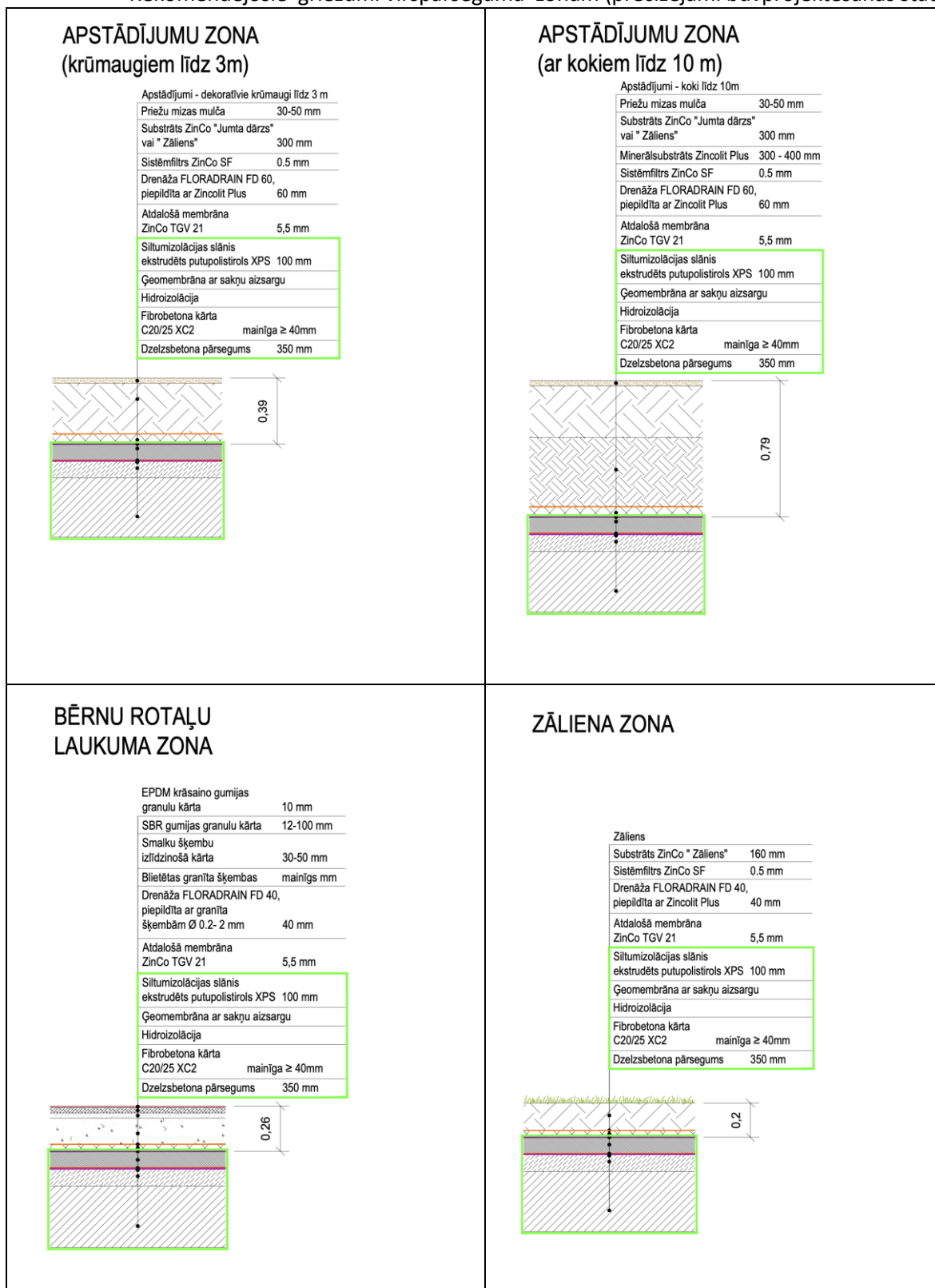


Būtisks aspekts – **iekškvartālā netiek paredzēta jaunveidojamo zemes vienību nožogošana**, līdz ar to kvartālā plānotie apstādījumi un labiekārtojums pēc būtības būs pieejami atpūtai un rekreācijai vienlīdz visa kvartāla iedzīvotājiem un apmeklētājiem.

39.attēls. Publiskā ārtelpas savienojumi apkārtējās teritorijas kontekstā.

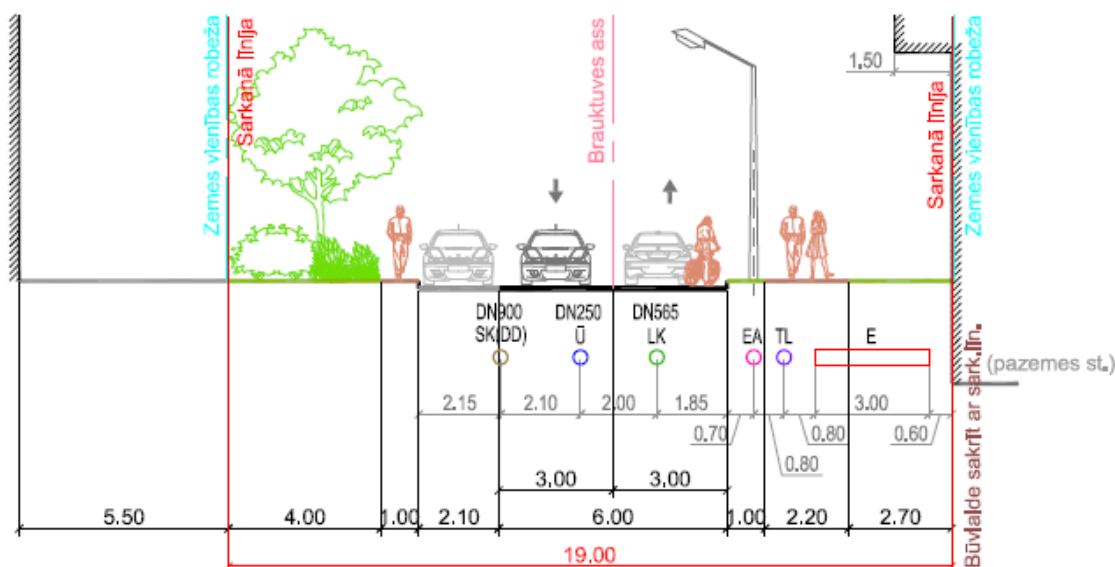
Izšķirošs teritorijas ārtelpai ir attīstības ieceres piedāvājums autonovietnes visa kvartāla apjomā izvietot pazemē (vai integrēti ēku būvapojomu cokola stāvos). Tas nozīmē, ka lielākā daļa labiekārtojuma un apstādījumu tiks veidoti virs pārseguma. **Apstādījumu un labiekārtojuma veidošana virs pārseguma** paredz noteiktas pamatprasības un principus (konstrukcijas sastāvs un apjoms, izvēlētie materiāli, apstādījumu sortimenta un tā ierīkošanas specifika, tehnoloģijas apstādījumu uzturēšanas vajadzībām u.c.), lai tie veidotos ilgtspējīgi un kvalitatīvi - *skat. rekomendētos pārseguma griezumus tālāk tekstā, detalizēti - sējumā "Pielikumi (izpētes) 6.pielikumā. "Apstādījumu un publiskās ārtelpas koncepcija"*.

Rekomendējošie griezumvielas virspārseguma zonām (precizējami būvprojektēšanas stadijā)



Plānotā dzīvojamā apbūve teritorijas ziemeļu daļā attiecībā pret kaimiņu zemes vienībā esošo rūpniecisko teritoriju tiks funkcionāli nodalīta ar ielu un **vairākpakāpju stādījumu joslu ~4m platumā** (skat. grafiskās daļas lapu "Šķērsprofilu", profilus Nr. 5-5., 6-6., 7-7.). Risinājums precizējams būvprojektēšanas stadijā, tostarp ņemot vērā šīs robežteritorijas noslogojumu ar esošajām/pārbūvējamajām un plānotajām maģistrālajām komunikācijām.

**Šķērsprofils 6-6 (ziemeļu iela)**



Vadoties no izstrādes stadijas Rīgas pilsētas teritorijā plānojuma (2.0. red.) priekšlikumiem, daudzdzīvokļu ēku teritoriju labiekārtojuma turpmākajā projektēšanā rekomendējami sekojoši kritēriji:

- *apstādījumu minimālā platība – 5 m<sup>2</sup> uz vienu dzīvokli;*
- *rotaļu laukuma aprēķina platība – 0,5 m<sup>2</sup> uz vienu dzīvokli (vai laukumu kopējā aprēķina platība, ja tādi ir vairāki);*
- *rotaļu laukuma minimālā platība – 25 m<sup>2</sup>.*

*Citas rekomendācijas un vadlīnijas :*

- *Rotaļu un aktīvās atpūtas zonu aprīkojumam*
- *Segumu izmantojumam*
- *Arhitektūras mazo formu vadlīnijas*
- *Teritorijas apgaismojumam*
- *Apstādījumu veidošanas*
- *Esošo apstādījumu aizsardzības*

- *skatīt "Pielikumi (izpētes)" 6.pielikumā. "Publiskās ārtelpas koncepcija".*

*Konkrētie risinājumi pamatojami attiecīgās apbūves kārtas būvprojektēšanas procesā.*

### **Vertikālais plānojums**

Teritorijā nav plānotas būtiskas augstumatzīmju izmaiņas (skat. grafiskajā daļā "Apbūves priekšlikums. Satiksmes organizācijas risinājumus. Teritorijas vertikālais plānojums"). Risinājums tiks precizēts būvprojektēšanas stadijā.

## 2.3 Sociālās infrastruktūras aprēķins

Sociālās infrastruktūras aprēķins un tā nodrošinājuma novērtējums veikts, ņemot vērā RTIAN 2.11. nodaļa prasības, ka definē, ka:

*92. Teritorijā, kur tiek veidota jauna dzīvojamā apbūve, nodrošina nepieciešamās vietas bērniem izglītības iestādē, pamatojoties uz šādiem aprēķiniem:*

*92.1. uz katriem 15 iedzīvotājiem nodrošina vietu vienam bērnam pirmsskolas izglītības iestādē, kas atrodas plānotās attīstības teritorijas tiešā tuvumā vai tās pašas apkaimes teritorijā;*

*92.2. uz katriem 10 iedzīvotājiem nodrošina vietu vienam bērnam vispārējās izglītības iestādē (pamatskolā), kas atrodas plānotās attīstības teritorijas tiešā tuvumā vai tās pašas apkaimes teritorijā.*

*93. Nodrošināt ar nepieciešamajām pirmsskolas izglītības iestādēm šajos noteikumos noteiktajā apjomā var, veicot attiecīgo pirmsskolas izglītības iestāžu būvniecību vai arī veicot pašvaldības nodevas par pašvaldības infrastruktūras uzturēšanu un attīstību Rīgā samaksu Rīgas domes 2008.gada 9.decembra saistošajos noteikumos Nr.146 „Par pašvaldības nodevas par pašvaldības infrastruktūras uzturēšanu un attīstību Rīgā” noteiktajā kārtībā un apmērā.*

Atbilstoši attīstības iecerei, detālplānojuma teritorijā plānots izbūvēt aptuveni 900 dzīvokļus, attiecīgi, realizējot apbūves programmu pilnā apjomā, teritorijā tuvāko 10 gadu laikā varētu tikt piesaisti aptuveni **2000**<sup>18</sup> iedzīvotāji. Atbilstoši RTIAN 92.1. punktā definētajiem aprēķiniem, pirmsskolas izglītības iestādes pakalpojumi būtu nepieciešami ~ **127 bērniem**, ~ **191 skolēnu** vietas vispārējās izglītības iestādēs.

Pieprasījums pēc pirmsskolas izglītības iestāžu pakalpojumiem līdzīgi kā citviet Rīgā ir augsts. RTIAN 93. punkts, kas nosaka, ka nodrošināt ar nepieciešamajām pirmsskolas izglītības iestādēm noteikumos noteiktajā apjomā var veicot attiecīgo pirmsskolas izglītības iestāžu būvniecību vai veicot pašvaldības nodevas par pašvaldības infrastruktūras uzturēšanu un attīstību Rīgā samaksu. Attīstītājs paredz veikt attiecīgās nodevas iemaksu pilsētas budžetā. Vienlaicīgi detālplānojuma risinājumā, atļauto izmantošanas veidu spektrā tiek saglabāts publiskās funkcijas, lai katras konkrētā apbūves kārtas ietvaros ir iespējams izvērtēt konkrēto publisko funkciju objektu izbūves nepieciešamību, tostarp telpas pirmsskolas izglītības vai tml. pakalpojumu nodrošināšanai attiecīgās apbūves kārtas ietvaros.

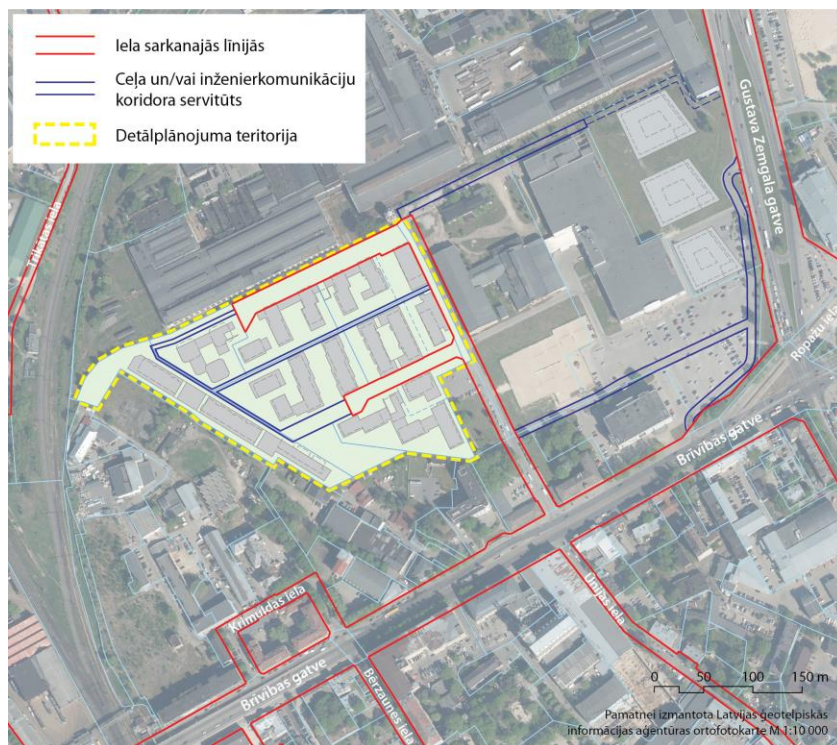
Ņemot vērā skolēnu skaita dinamiku esošajās skolās atbilstoši RD Izglītības, kultūras un sporta departamenta interneta vietnē esošajā datu bāzē, skolēnu skaits vispārējās izglītības iestādēs gan detālplānojuma apkaimē, gan Rīgas pilsētā kopumā ir pietiekams, līdz ar to, tostarp vispārīgizglītojošo skolu izvēles tendences, var apgalvot, ka esošo izglītības iestāžu pārklājums ir pietiekams attīstāmās teritorijas potenciālo iedzīvotāju vajadzībām.

<sup>18</sup> 1 mājsaimniecība – vidēji 2,12 iedzīvotāji, atbilstoši CSP 2020.g. informācijai



## 2.4 Transporta sistēmas attīstība

### 2.4.1 Satiksmes organizācija teritorijas piekļuvei un iekškvartālā



Galveno sasaisti teritorijai no pilsētas ielu tīklu pamatoto esošie piekļuves ceļi (ceļa servitūta statusā).

Primārā piekļuve detālplānojuma teritorijai paredzēta no/uz Brīvības gatvi, pa esošo servitūta ceļu, kas plānots noteikt kā E kategorijas ielu sarkanajās līnijās, ar atzariem detālplānojuma teritorijā (skat. 40.attēlu).

40. attēls. Plānotās piekļuve teritorijai un savienojumi iekškvartālā.

Ceļa servitūta līgums starp zemes īpašniekiem ir noslēgts arī savienojumiem virzienā uz Gustava Zemgala gatvi, līdz ar

to transporta savienojums teritorijai ir nodrošināts arī ar Zemgala gatvi. Ņemot vērā paralēli notiekošo biroja kompleksa projektēšanu G.Zemgala gatvē 73, satiksmes plūsmas un tām atbilstoši nepieciešamie satiksmes organizācijas risinājumi tiek analizēti abu attīstības projektu kontekstā un nepieciešamie risinājumi atbilstoši attiecīgajām apbūves kārtām, definēti būvprojektēšanas stadijā.

Attīstāmās teritorijas iekškvartālā satiksme tiek plānota pēc iespējas minimizējot tranzīta iespējas, t.sk. autostāvvietas, galvenokārt, pazemes telpā. Iekškvartāla ārtelpa prioritāri paredzēta gājēju un velo kustības iespējām.

Plānoto ielu šķērsprofilus skatīt grafiskās daļas kartē "Šķērsprofili". Plānoto satiksme organizācijas risinājumu mēroga 1: 1000 detalizācijā skatīt grafiskās daļas kartē "Apbūves priekšlikums. Satiksmes organizācijas risinājums. Teritorijas vertikālais plānojums".

### 2.4.2 Auto novietņu aprēķins

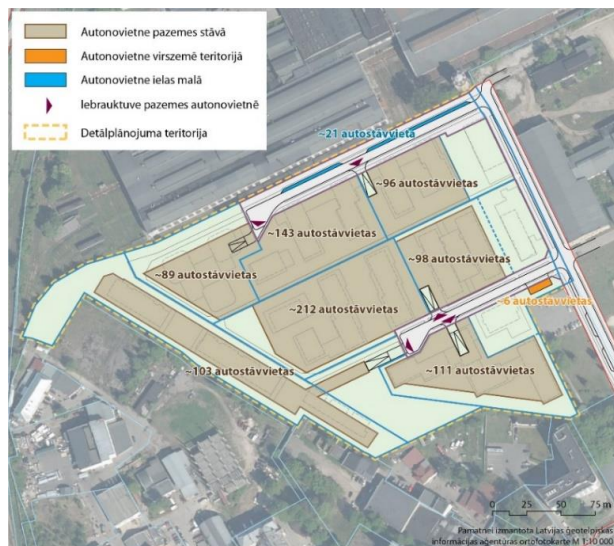
Saskaņā ar apbūves koncepciju, lai nodrošinātu iespēju kvartālā veidot kvalitatīvu publisko ārtelpu ar prioritāri gājējiem un velosipēdistiem un minimālu autotransporta klātbūtni, autostāvvietas tiek plānotas izvietot galvenokārt pazemē. Atbilstoši spēkā esošajam RTIAN normatīvi jānodrošina 0,5-1 autostāvvietas uz 1 dzīvokli ( t.i. 1 autostāvvietu uz 1 – 2 dzīvokļiem), papildus tam uz katrām 100 dzīvokļiem ir jāparedz 1 papildus autostāvvietu<sup>19</sup>. Apbūves koncepcijā, ņemot vērā paredzētās pazemes autostāvvietu zonas ārpus ielu sarkanajām līnijām (skat. grafisko daļu), un rēķinot ar pieņemumu vidēji ~ 35 m<sup>2</sup>/uz 1 pazemes autostāvvietu, detālplānojuma teritorijā kopumā nodrošināmas ~880 autostāvvietas, no kā var secināt, ka paredzētais autostāvvietu skaits teritorijā pie plānotajiem maksimālajiem apbūves apjomiem būs nodrošināms atbilstošs normatīvam (t.i. vidēji detālplānojuma teritorijas ietvaros 0,9 uz 1 dzīvokli). Papildus atzīmējams, ka attīstāmās teritorijas tuvumā (300 m sasniedzamības robežās) ir pieejama visa veida sabiedriskā transporta satiksme (autobusi, trolejbusi,

<sup>19</sup> [https://www.rdpad.lv/wp-content/uploads/2019/07/RTIAN\\_RD\\_20.12.2005\\_SN\\_Nr.34.pdf](https://www.rdpad.lv/wp-content/uploads/2019/07/RTIAN_RD_20.12.2005_SN_Nr.34.pdf)

tramvaja satiksme), t.sk. ~1 km attālumā – arī piepilsētas vilciena pieturvietas, kas attiecīgi nosaka iespēju, ja nepieciešams, autostāvvietu nodrošinājumu detālpārplānojuma teritorijā ir iespējams vēl optimizēt vai diferencēt atļautajās robežās katras tālākās apbūves kārtas būvprojektēšanas ietvaros. Iebrauktuves teritorijas dienvidu un rietumu daļā plānoto jaunveidojamo zemes vienību (nr. 1a, 1b un Nr. 6.) autostāvvietās plānotas katrai atsevišķi; savukārt pazemes autostāvvietas jaunveidojamajām zemes vienībām kvartāla centrālajā un ziemeļu daļā plānots kā funkcionāli savienots pazemes stāvvietu komplekss, iebraukšanu/izbraukšanu organizējot no 3 iebrauktvēm (42.attēlu.). Risinājums precizējams būvprojektā.



41. attēls. Plānotais dzīvokļu skaits atbilstoši koncepcijai

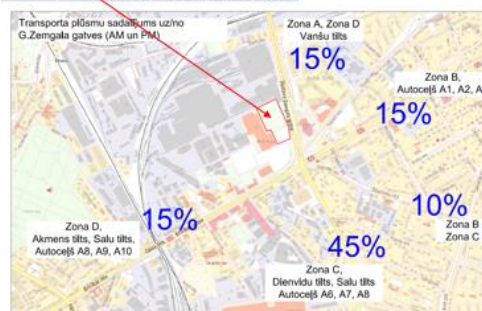
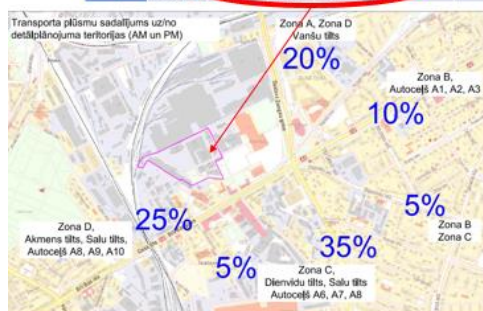


42. attēls. Plānotais pazemes autostāvvietu zonu izvietojums un orientējošs skaits atbilstoši koncepcijai

### 2.4.3 Transporta plūsmu prognozē un plānotie satiksmes pārkārtojumi

Pamatojoties uz satiksme plūsmu izpēti, salīdzinot detālpārplānojuma teritorijā plānotā dzīvojamā kvartāla, bet Gustava Zemgala gatvē 73 biroju plānoto apbūves apjomu un to īstenošanas kārtas, secināms, ka lielāko satiksmes plūsmu pieaugumu radīs biroju kvartāla piesaistītā plūsma (skat. tabulu pie 43.attēla). Kā pozitīvs aspekts atzīmējams maksimumstundu intensitātes plūsmu virzienu nepārkāršanās, sekmējot plūsmu izlīdzsvarošanu.

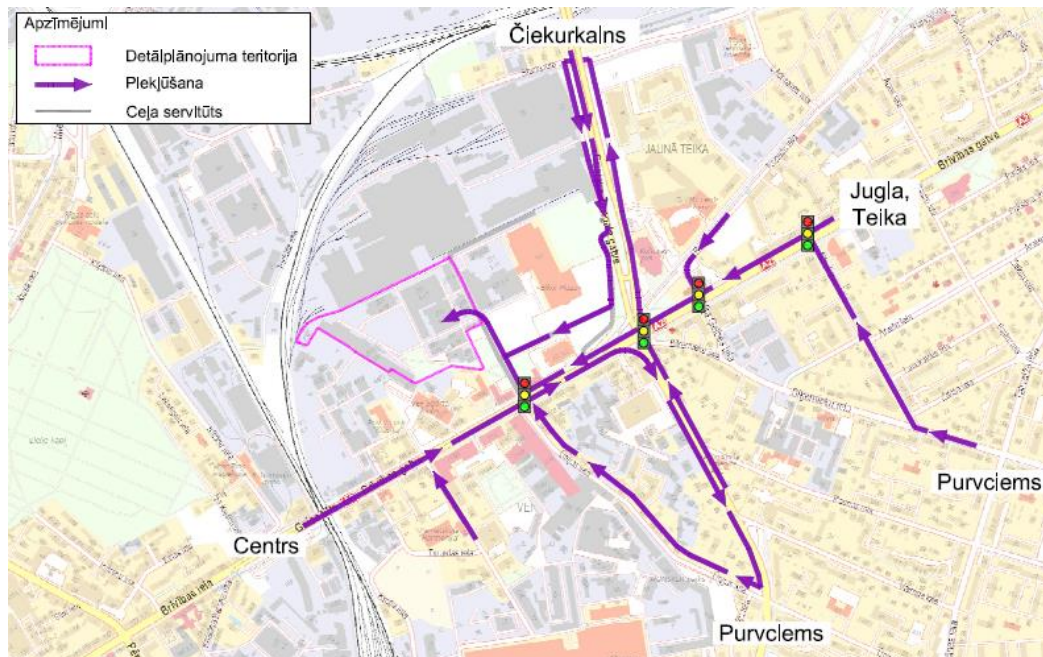
Nr.p.k	Gads	Dzīvokļi				Biroji				Kopā			
		AM iebr.	AM izbr.	PM iebr.	PM izbr.	AM iebr.	AM izbr.	PM iebr.	PM izbr.	AM izbr.	PM izbr.		
1	2022	13	33	34	22	214	29	39	193	227	62	74	215
2	2024	24	60	63	40	446	61	82	402	470	121	145	442
3	2025	49	119	125	80	660	90	122	594	708	209	246	674
4	2027	78	192	201	128	660	90	122	594	738	282	322	723
5	2028	88	216	227	145	660	90	122	594	748	306	348	739
6	2030	100	245	257	164	660	90	122	594	760	335	378	758



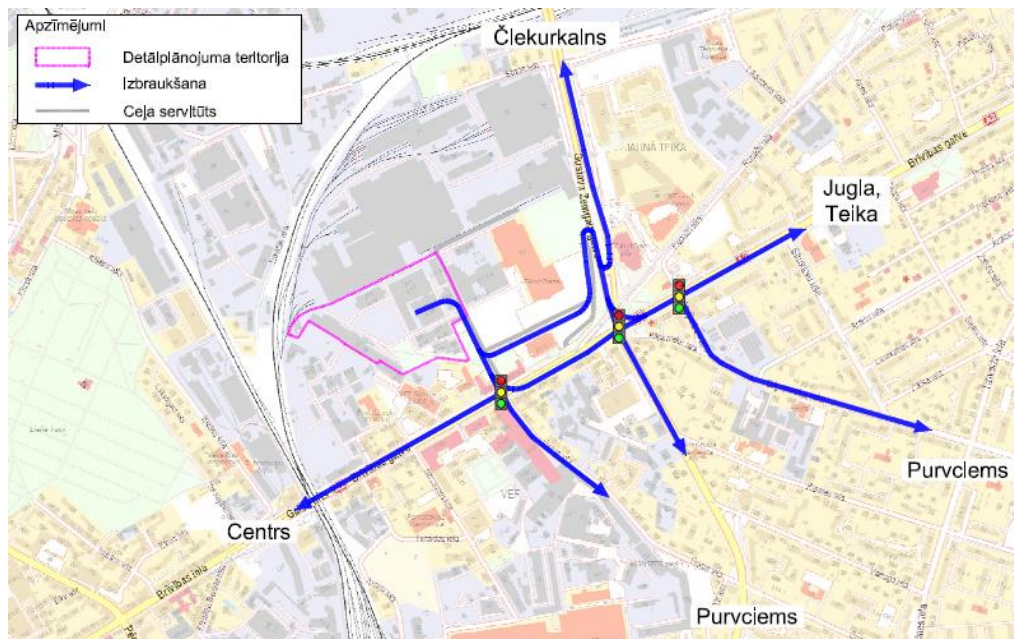
43.attēls. Prognozējamās satiksmes plūsmas vidēji maksimumstundās, atbilstoši attiecīgajā apbūves kārtā plānotās apbūves apjoma īstenošanai



Ņemot vērā apkārtējo pilsētas ielu struktūru, krustojumu un pieslēgumu manevru iespējas, piekļūšana uz un izbrauktuves no detālplānojuma teritorijas ir iespējams nodrošināt nepieciešamajos virzienos (skat. 44., 45.attēlu, kontekstā ar 46. attēlu).



44.attēls. Transporta piekļuve detālplānojuma teritorijai vispārīgā shēmā

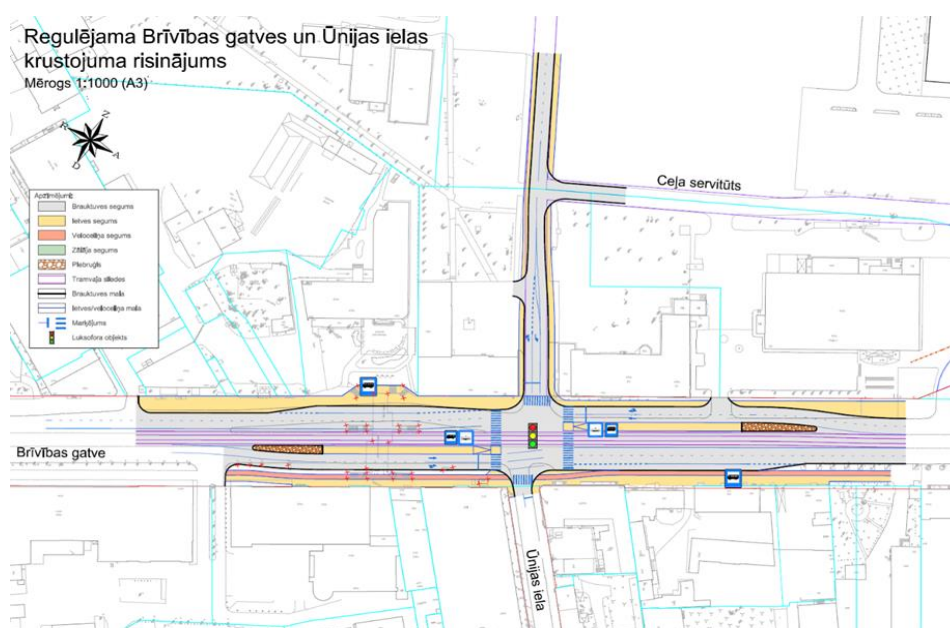


45.attēls. Transporta izbraukšanas no teritorijas vispārīgā shēmā  
Detalizētu plūsmu prognozes un modelēšanas rezultātu izklāstu skatīt sējumā "Pielikumi (izpētes)".

**Būtiskākie secinājumi un rekomendācijas:**

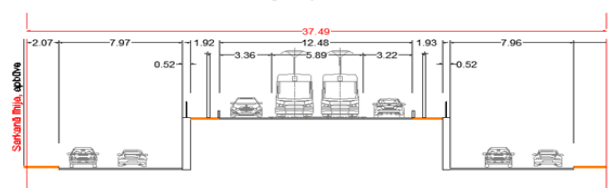
- 1) Apkārtējā teritorijā ir ļoti labs sabiedriskā transporta nodrošinājums, kas veido savienojumus gan ar Rīgas centru, Pārdaugavu, gan ar lielāko daļu labā krasta apkaimēm,
- 2) Neatkarīgi no detālplānojuma teritorijas un biroju kompleksa Zemgala 73 attīstības, jau šobrīd ir nepieciešams uzsākt Gustava Zemgala un Brīvības gatves krustojuma pārbūves projektēšanas darbus. Caurlaidspējas un gājēju, velosipēdistu kustības uzlabošana šajā krustojumā ir ļoti svarīga pilsētas maģistrālajam ielu tīklam, tostarp attīstāmajām teritorijām, u.c. apkārtējām teritorijām,

- 3) Plūsmas centra virzienā ir problēma no visu satiksmes dalībnieku skatu punkta (gan sabiedriskā transporta, velobraucēju, gājēju un autotransporta). Ir nepieciešama Gaisa tilta pārbūve, nodrošinot visu satiksmes dalībnieku vajadzību uzlabošanu, kas ir jāsaņem ar RIAS2030 principiem,
- 4) Piekļūšanu Gustava Zemgala gatvei 73 tiek rekomendēs veidot ar diviem pievienojumiem pie Gustava .Zemgala gatves,
- 5) Prioritāte - lai uzlabotu gan Gustava .Zemgala gatves 73, gan detālpārplānojuma teritorijas sasniedzamību visiem satiksmes dalībniekiem, gan teritoriju sasniedzamību citām teritorijām abpus Brīvības gatvei, ir nepieciešams izveidot regulējamu Brīvības gatves un Ūnijas ielas krustojumu pārkārtojot sabiedriskā transporta pieturvietas un likvidējot gājēju tuneli – tas dotu būtisku publisko labumu uzlabojot abu Brīvības ielas pušu sasaisti, pieturvietu sasniedzamību, papildus funkcionalitāti Ūnijas/Brīvības / un piebrauktuves uz iekškvartālu krustojumam un uzlabotu sasaisti ar tālāko apkārtējo ielu tīklu.

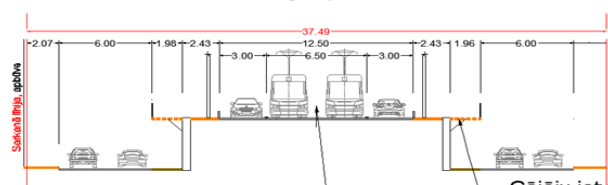


46. attēls . Ūnijas/Brīvības gatves krustojuma pārbūves priekšlikums

Esošais šķēršprofils uz Gaisa tilta



Piedāvātais šķēršprofils uz Gaisa tilta



Gājēju ietves, velosolne  
tīklu paplašināts ar konsoli  
Sabiedriskā transporta joslas (3,25 m)  
Sabiedriskais transports tiks virzīts pa  
tramvaja sliežu ceļu

47. attēls. Piekļūkumi Gaisa tilta caurlaides spējas un satiksmes drošības pilnveidošanai

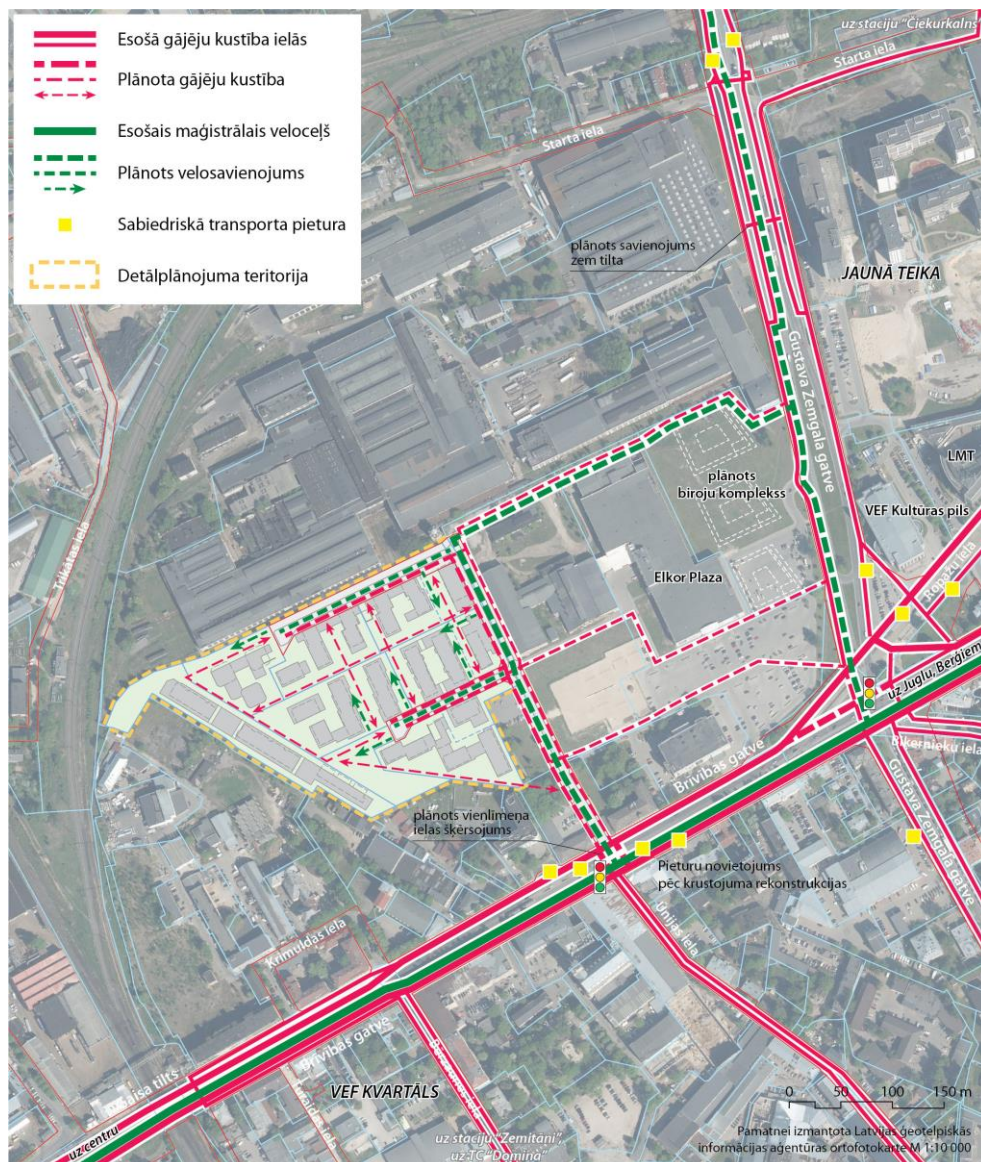


#### 2.4.4 Sabiedriskais transports

Sabiedriskās transporta pieejamība saglabājas atbilstoši esošajai situācijai, perspektīvā ar uzlabojumiem, kontekstā Ūnijas /Brīvības gatves/pieslēguma uz detālplānojuma teritoriju rekonstrukciju, optimizējot pieturvietu izvietojumu Brīvības gatvē un kontekstā ar gājējiem drošas, ērtas un plūsmām atbilstošas vienlīmeņa gājēju pāreju ierīkošanu pāri Brīvības gatvei.

#### 2.4.5 Gājēju un velosipēdistu kustība

Detālplānojuma risinājums paredz nodrošināt ērtus gājēju un velosipēdistu kustības savienojumus detālplānojuma teritorijā, kā arī sasaisti ar apkārtējo teritoriju, kontekstā ar sabiedriskā transporta pieturvietu un pakalpojumu objektu izvietojumu detālplānojuma apkārtnē

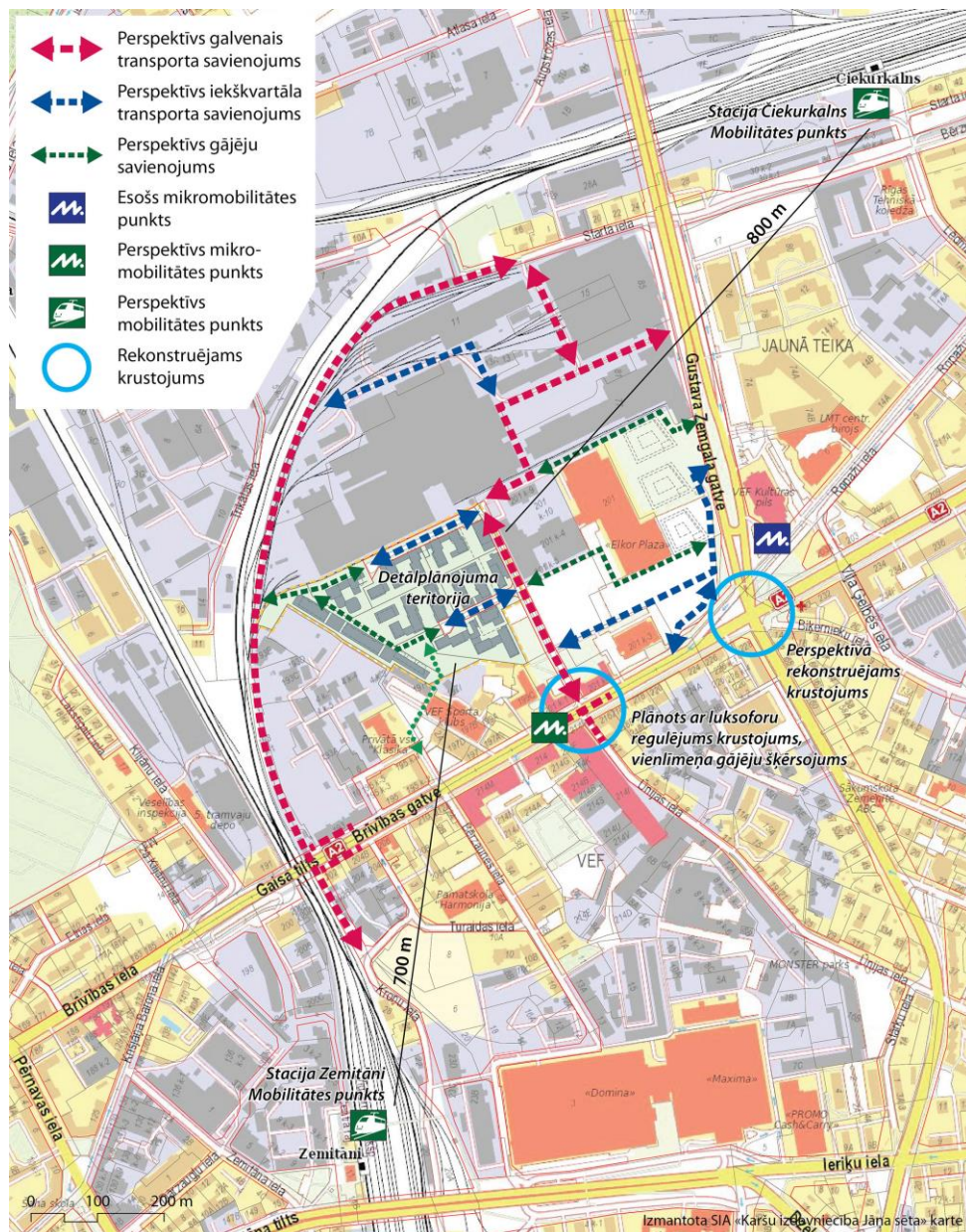


48.attēls. Gājēju un velo savienojumi detālplānojuma teritorijā un apkārtējā kvartālā, saistībā ar sabiedriskā transporta pieturvietām u.c. iespējamajiem kustības mērķobjektiem.



## 2.4.6 Priekšlikumi plašākās apkārtnes teritorijas ielu tīkla un gājēju savienojumu attīstībai

Pamatojoties uz Būvvaldes speciālistu prasību, detālplānojuma izstrādes procesā papildus sagatavoti priekšlikumi plašākās apkārtnes ielu tīkla un gājēju savienojumu attīstībai ārpus detālplānojuma teritorijas (skat. 49.attēlu).



49.attēls. Priekšlikumi apkārtnes ielu tīkla, gājēju savienojumu un satiksmes mezgli attīstībai perspektīvā.

Priekšlikumi sagatavoti, lai sekmētu tālāko diskusiju starp pašvaldību un citiem apkāmes zemes īpašniekiem un attīstītājiem kopējo interešu un risinājumu īstenošanas iespēju apzināšanai un virzībai, prioritāri vēršot uzmanību pašvaldībai risināt jautājumu par pilsētai stratēģiski nepieciešamajiem uzlabojumiem Brīvības gatves un Gaisa tilta šķērsošanai, Gustava Zemgala gatves un Brīvības gatves krustojuma situācijas uzlabošanai, kā arī Gustava Zemgala gatves - Starta ielas un savienojuma ar Brīvības gatvi gar dzelzceļa loku atgriešanu ielu sarkanajās līnijās kvartālu savienojošā ielu tīkla attīstības priekšnoteikuma nodrošināšanai "RVR" un bijušās "Sarkanās zvaigznes" rūpnīcu teritoriju attīstības sekmēšanai.



## 2.5 Teritorijas funkcionālais zonējums, apbūves rādītāji, būvlaides

RTIAN Jauktas apbūves teritorijas ar dzīvojamu funkciju (J) atļauto izmantošanu konkretizēšana detālplānojuma teritorijā atspoguļota 2.tabulā.

2.tabula.

Jauktas apbūves teritorija ar dzīvojamu funkciju (J) (atbilstoši RTIAN)	Jauktas apbūves teritorija ar dzīvojamu funkciju (J1) (konkretizēts DP)
<p>457. Jauktas apbūves ar dzīvojamu funkciju teritorija (J) ir teritorija, kur atļautā izmantošana ir šādu būvju būvniecība un izmantošana:</p> <p>457.1. daudzdzīvokļu nams;</p> <p>457.2. komerciāla rakstura objekts;</p> <p>457.3. tirdzniecības un pakalpojumu objekts;</p> <p>457.4. savrupmāja;</p> <p>457.5. dvīņu māja;</p> <p>457.6. rindu māja;</p> <p>457.7. noliktava;</p> <p>457.8. mehānisko transportlīdzekļu remontdarbnīca (t.sk. automazgātava);</p> <p>457.9. transporta infrastruktūras objekts;</p> <p>457.10. izglītības iestāde;</p> <p>457.11. sabiedriska iestāde;</p> <p>457.12. kultūras iestāde;</p> <p>457.13. zinātnes iestāde;</p> <p>457.14. ārstniecības iestāde;</p> <p>457.15. sociālās aprūpes un rehabilitācijas iestāde;</p> <p>457.16. sporta būve;</p> <p>457.17. transportlīdzekļu novietne;</p> <p>457.18. degvielas un gāzes uzpildes stacija, kura aprīkota ar pazemes tvertnēm;</p> <p>457.19. vieglās ražošanas uzņēmums teritorijās, kas nerobežojas ar savrupmāju apbūves teritoriju, dzīvojamās apbūves teritoriju, publiskās apbūves teritoriju un esošu dzīvojamu vai publisko apbūvi atbilstoši 458. un 458.1punkta prasībām, bet gadījumos, kad robežojas – ja tas paredzēts detālplānojumā;...</p>	<p>457. Jauktas apbūves ar dzīvojamu funkciju teritorija (J) ir teritorija, kur atļautā izmantošana ir šādu būvju būvniecība un izmantošana:</p> <p>457.1. daudzdzīvokļu nams</p> <p>457.2. komerciāla rakstura objekts;</p> <p>457.3. tirdzniecības un pakalpojumu objekts;</p> <p><del>457.4. savrupmāja;</del></p> <p><del>457.5. dvīņu māja;</del></p> <p><del>457.6. rindu māja;</del></p> <p><del>457.7. noliktava;</del></p> <p><del>457.8. mehānisko transportlīdzekļu remontdarbnīca (t.sk. automazgātava);</del></p> <p>457.9. transporta infrastruktūras objekts;</p> <p>457.10. izglītības iestāde – pirmsskolas izglītības iestāde</p> <p>457.11. sabiedriska iestāde;</p> <p>457.12. kultūras iestāde;</p> <p>457.13. zinātnes iestāde;</p> <p>457.14. ārstniecības iestāde;</p> <p><del>457.15. sociālās aprūpes un rehabilitācijas iestāde;</del></p> <p>457.16. sporta būve (soorta zāle, sporta klubs)</p> <p>457.17. transportlīdzekļu novietne;</p> <p><del>457.18. degvielas un gāzes uzpildes stacija, kura aprīkota ar pazemes tvertnēm;</del></p> <p><del>457.19. vieglās ražošanas uzņēmums teritorijās, kas nerobežojas ar savrupmāju apbūves teritoriju, dzīvojamās apbūves teritoriju, publiskās apbūves teritoriju un esošu dzīvojamu vai publisko apbūvi atbilstoši 458. un 458.1punkta prasībām, bet gadījumos, kad robežojas – ja tas paredzēts detālplānojumā;...</del></p>

Saskaņā ar grafiskās daļas karti "Teritorija plānotā ( atļautā) izmantošana", atbilstoši attīstības ieceres būtībai, **J1 zonā (zemes vienībās Nr.1a, 1b, 3a, 3b, 4, 5a, 5b, 6, 7, 8)** kā galvenā izmantošana<sup>20</sup> noteikta daudzdzīvokļu apbūve, pārējās 2. tabulā minētās atļautās izmantošanas - kā palīgizmantošanas<sup>21</sup>.

**J2 zona (zemes vienībā Nr.2)** noteikta specifiski sašaurinātām atļautās izmantošanas veidam – **skvēram**, ar mērķi akcentēt detālplānojuma teritorijas daļu, kura pēc būtības tiek plānota kā publiski pieejama labiekārtota apstādījumu un dabas teritorija, kas, ņemot vērā esošā skvēra pazīmes un lielu koku esamību, jau pašreizējā situācijā kalpo šādai funkcijai un nākotnē tiek saglabāts, paredzot atjaunojot stādījumus un teritoriju labiekārtot. Galvenais nolūks skvēra izdalīšanai atsevišķā zemes vienībā ir:

- 1) nodrošināt apstādījumu un apstādījumu dabīgā gruntī īpatsvaru apmērā, ar kuru izpildās RTIAN noteiktais rādītājs stādījumu īpatsvaram dabīgajā gruntī attiecībā uz detālplānojuma teritoriju kopumā, tādējādi kompensējot apstādījumu, tostarp stādījumu dabīgajā gruntī īpatsvara iespējamo iztrūkumu tajās zemes vienībās kur to, iespējams, nevarēs nodrošināt pazemes stāvvietām zonu platību dēļ (plānotās zemes vienības nr.6, 5a, 4, 3b, 3a);
- 2) nodrošināt teritorijas labiekārtojumu aktīvai atpūtai un rekreācijai visām iedzīvotāju grupām apmērā, kas kompensē, ja nepieciešams, labiekārtojuma aprīkojuma deficītu kādā citā, detālplānojuma teritorijā atsevišķi noteiktā zemes vienībā.

*Skvēra ierīkošana atsevišķā zemes vienībā nodrošina iespējas vairākiem turpmākās apsaimniekošanas scenārijiem (piemēram, skvēra apsaimniekošanu saglabāt attīstītāja pārziņā, atdāvināšana pašvaldībai*

<sup>20</sup> RTIAN 2.45.1. Galvenā izmantošana - izmantošana, kas zemesgalabal ir dominējoša.

<sup>21</sup> RTIAN 2.45.2. Palīgizmantošana - jebkurš teritorijas izmantošanas veids (tajā skaitā, dzīvoklis kā palīgizmantošana) vai būves būvniecība, kas ir pakārtota šīs teritorijas galvenajai izmantošanai, papildina, uzlabo vai veicina galveno izmantošanu un kuras kopējā platība zemesgalabal nepārsniedz 30% no visu izmantošanu kopējās platības.

(t.i. atsavināšanai par labu pašvaldībai, vienojoties par atsavināšanas nosacījumiem pēc līdzīga principa, kā izbūvēto ielu nodošana apsaimniekošanā pašvaldībai), vai apsaimniekošanas organizēšana, skvēra teritoriju piesaistot domājamā daļu statusā kvartāla dzīvokļu īpašumiem) – papildus izvērtējams un izlemjams līdz detālplānojuma īstenošanas administratīvā līguma noslēgšanai.

Teritorija (zemes vienība Nr. 2) neatkarīgi no tās mērķa un funkcijas tiek definēta kā J apakšzona J2, jo detālplānojuma procesā nav pieļaujama teritorijas plānojumā noteiktā zonējuma grozīšana<sup>22</sup>. Vienlaicīgi **skvērs J2** zonā iekļaujas arī Publiskās ārtelpas joslu teritoriju tīklojumā, bet atšķirībā no citām Publisko ārtelpu joslu teritorijām, skvēra teritorijā nav pieļaujamas pazemes būves, izņemot iebrauktuvi/izbrauktuvi blakus zemes vienībā izbūvējamajā pazemes stāvvietā un komunikāciju koridora šķērsošanai, kopumā nodrošinot priekšnoteikumus maksimāli saglabāt apstādījumu iespējas dabīgajā gruntī.

**Ielu teritorijas** izdalītas atsevišķās zemes vienībās un noteiktas ielu sarkanajās līnijām ar mērķi nodrošināt nepieciešamos priekšnosacījumus pēc ielas izbūves nodot atsavināšanai par labu pašvaldībai. Ielu teritorijas iekškvartālā plānotas kā E kategorijas ielas atzari ielas savienojumam no pieslēgumu pie Brīvības gatves, attiecīgi nodrošinot loģisku adresāciju jaunveidojamām zemes vienībā un orientāciju attīstāmajā kvartālā. Savienojums ar Brīvības gatvi noteikts ielas sarkano līniju statusā, pamatojoties uz esošo ceļa servitūtu līgumu starp zemes īpašniekiem un īpašnieku kopīgu interesi publiskas lietošanas ielas izveidē un nodošanā pašvaldībai.

**Publiskās ārtelpas joslu teritorijas** ir noteiktas kā no apbūves brīvas teritorijas iekškvartāla gājēju un velosipēdistu kustības savienojumu nodrošināšanai, kā arī piekļuvei teritorijai un ēkām operatīvajam un apkalpes (piegāžu) autotransportam ēku iedzīvotājiem, arī inženierkomunikāciju koridoriem. Publiskās ārtelpas joslas ierīko kā apzaļumotas un labiekārtotas zonas, izmantojot dažādus ieseguma materiālus, labiekārtojuma un vides dizaina elementus, nodrošinot gājēju plūsmām atbilstošu brīvtempu, ja nepieciešams, savstarpēji nodalot ar stādījumiem, labiekārtojuma vai vides dizaina elementiem. Publiskās ārtelpas joslu principiālais izvietojums un minimālais platums (8 m) ir noteikts Grafiskās daļas kartē "Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana". Risinājumus precīzē būvprojektā. Iekškvartāla savienojumiem operatīvā un apkalpes (piegāžu) autotransporta piekļuvei, ņemot vērā Grafiskās daļas kartē "Apbūves priekšlikums. Satiksmes organizācijas risinājumi. Teritorijas vertikālais plānojums" savienojumus, nodrošina piemērotu seguma ne mazākā kā 3,5 m platā joslas platumā.

#### **Publiskās ārtelpas īpatsvara nodrošinājums**

3.tabula. Publiskās ārtelpas īpatsvara nodrošinājuma atbilstoši RTIAN 596.p-ta prasībām:

	m	%
DP teritorijas kopējā platība	55943	100
Nepieciešamais Publiskās ārtelpas nodrošinājums atbilstoši RTIAN <sup>[1]</sup>	11189	20
Publiskā ārtelpas nodrošinājums detālplānojuma risinājumā:		
Ielas	6730	
Skvērs /publiskā ārtelpas teritorija JC2 apakšzonā	3749	
Publiskas ārtelpas joslas JC1 apakšzonā	9531	
<b>kopā</b>	<b>19740</b>	<b>35</b>

<sup>22</sup> TPL: Detālplānojumā atbilstoši mēroga noteiktībai detalizē un konkrētā teritorijas plānojumā vai lokālplānojumā noteiktajā funkcionālajā zonējumā paredzētos teritorijas izmantošanas veidus un aprobežojumus, nosakot prasības katras zemes vienības teritorijas izmantošanai un apbūvei.

<sup>[1]</sup> RTIAN 596. p-ts: "Apvienojot un/vai sadalot zemesgabalus apbūvei jaunās apbūves teritorijās, kur nav izveidota ielu infrastruktūra un nav esoša apbūve vai ir paredzēta esošās apbūves nojaukšana, veidojot jaunu apbūvi, ne mazāk kā 20% no apvienotā un/vai sadalāmā zemesgabala teritorijas paredz publiskajai ārtelpai.



### **Apbūves tehniskie rādītāji**

Detālplānojuma risinājumā, TIAN ir iekļauti RTIAN noteiktie apbūves tehniskos rādītāji:

- maksimālais apbūves stāvu skaits – 6 stāvi;
- maksimālā apbūves intensitāte – 220%;
- minimālais brīvās teritorijas rādītājs - 25 %, ar atrunu, ka atsevišķās zemes vienībās minimālo brīvās teritorijas rādītāju detālplānojumā ir pieļaujams samazināt, bet ne vairāk kā 5% apjomā no noteiktā minimālā, nemainot citus apbūves tehniskos rādītājus, ja attiecībā uz detālplānojuma teritorijā kopumā, ārpus ielu sarkanajā līnijām, brīvā teritorija nav mazāka par noteikto minimālo brīvo teritoriju ( 25%);
- normatīvi noteiktais apstādījumu dabīgajā gruntī nodrošinājums tiek rēķināts uz detālplānojuma teritoriju kopumā (neieskaitot teritorijas daļu ielu sarkanajās līnijās).
- autonomvietņu skaitu ēkām vai būvēm nosaka būves būvprojekta stadijā, ievērojot spēkā esošu normatīvo aktu prasības un paredzot vienu autonomvietni uz 1 – 2 dzīvokļiem.

### **Apbūves princips un būvlaide**

Detālplānojuma teritorijā plānota brīvistāvoša apbūve ar atvērtas perimetriālas apbūves raksturu.

Ēku virszemes daļas gar ielām un servitūta ceļiem (un publiskās ārtelpas joslām) pirmo divu stāvu līmenī ir atļauts bloķēt savā zemesgabalā un pie robežas ar blakus zemesgabala robežas.

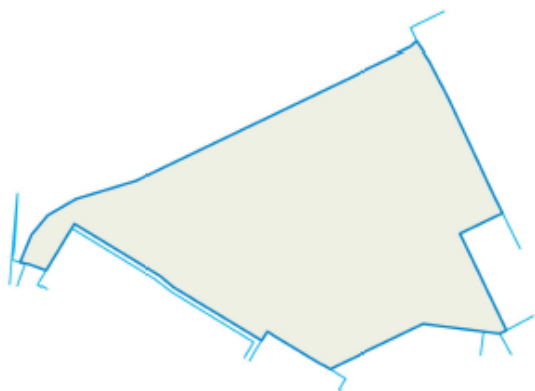
Būvlaide sakrīt ar ielas sarkano līniju. Tā pamatota ar vēsturisko ēku būvviētām, lai ar jauno un pārveidojamo apbūvi nostiprinātu teritorijā vēsturiski izveidojušos/iedibinājušos apbūves kvartālu struktūru.

## **2.6 Teritorijas izmantošanas aprobežojumi un aizsargjoslas.**

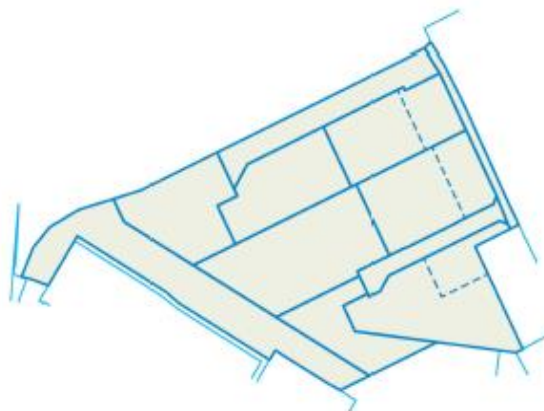
Aizsargjoslas detālplānojuma teritorijā ir noteiktas saskaņā ar Aizsargjoslu likuma un teritorijas plānojuma prasībām. Esošās aizsargjoslas atbilstoši mēroga noteiktībai ir grafiski attēlotas Grafiskās daļas kartē “Esošie teritorijas izmantošanas aprobežojumi” . Plānotie aprobežojumi (lietošanas tiesību aprobežojums plānoto maģistrālo inženierkomunikāciju koridoru vai ceļa servitūtu vajadzībām - kartē “Zemes vienības sadales priekšlikums”. Jaunbūvējamo un pārbūvējamo inženiertīklu ekspluatācijas aizsargjoslas nosaka turpmākās projektēšanas gaitā atbilstoši inženiertīklu faktiskajam izvietojumam, saskaņā ar būvprojektu un izpilduzmērījumiem. Aizsargjoslu teritorijās ievēro Aizsargjoslu likumā noteiktos aprobežojumus.

## **2.7 Zemes vienību veidošanas principi un adresācijas priekšlikumi**

Detālplānojuma risinājums paredz sadalīt esošo zemes vienību jaunveidojamās zemes vienībās, lai nodrošinātu Attīstītāja/detālplānojuma ierosinātā izvēlētas apbūves koncepcijas īstenošanu apbūves programmas maksimālajā apjomā un teritoriju varētu apbūvējot pa kārtām - vidēji 150 dzīvokļus vienā apbūves kārtā/zemes vienībā, iekļauties RTIAN noteiktajos apbūves rādītājos 6 stāvu augstu daudzdzīvokļu dzīvojamo māju apbūvei JC funkcionālajā zonā. DP rezultātā kvartālu plānots sadalīt 11 jaunveidojamās zemes vienībās, t.sk. apbūvei izdalītas 8 zemes vienības, ielām nepieciešamās zemes vienības nodalītas atsevišķi 3 zemes vienības.



50.attēls.  
Esošās zemes vienības robežas



51.attēls.  
Plānotās zemes vienības

Apbūvei plānotā zemes vienību vidējā platība ~6000 kvm. Ņemot vērā vēsturisko 19.gs. industriālas apbūves ēku esamību teritorijas austrumu un rietumu pusē, tam pievērsta īpaša uzmanība, ēkai teritorijas rietumu pusē izdalot atsevišķi zemes vienību Nr. 8, bet austrumu pusē nodrošinot zemes vienību sadales variantu iespēju:

- 1. variants -zemes vienībās Nr.1, Nr.3., Nr.5. apbūvi vēsturisko ēku būvvietās nodalot atsevišķās zemes vienībās, attiecīgi izveidojot atsevišķas zemes vienības 1a, 1b, 3a, 3b, 5a, 5b. Attiecīgi normatīvi nepieciešamās autostāvvietas šīm zemes vienībām (1b, 5b, 3a, 3b) nodrošinot blakus zemes vienībās (1a, 5a, 4).
- 2.variants - ja apbūvi vēsturisko ēku būvvietās integrē funkcionāli un konstruktīvi savienotos būvapjomos ar blakus plānotajiem jaunajiem apjomiem, zemes vienības apakšvienībās nedala t.i. veido zemes vienības Nr.1., Nr.2., Nr.3.

Lietderīgo variantu izvērtē konkrētās apbūves kārtas projektēšanas stadijā.

Jaunveidojamo zemes vienību robežas veidotas ar pēc iespējas racionālāku konfigurāciju, izņemot vietas, kas speciāli pielāgotas:

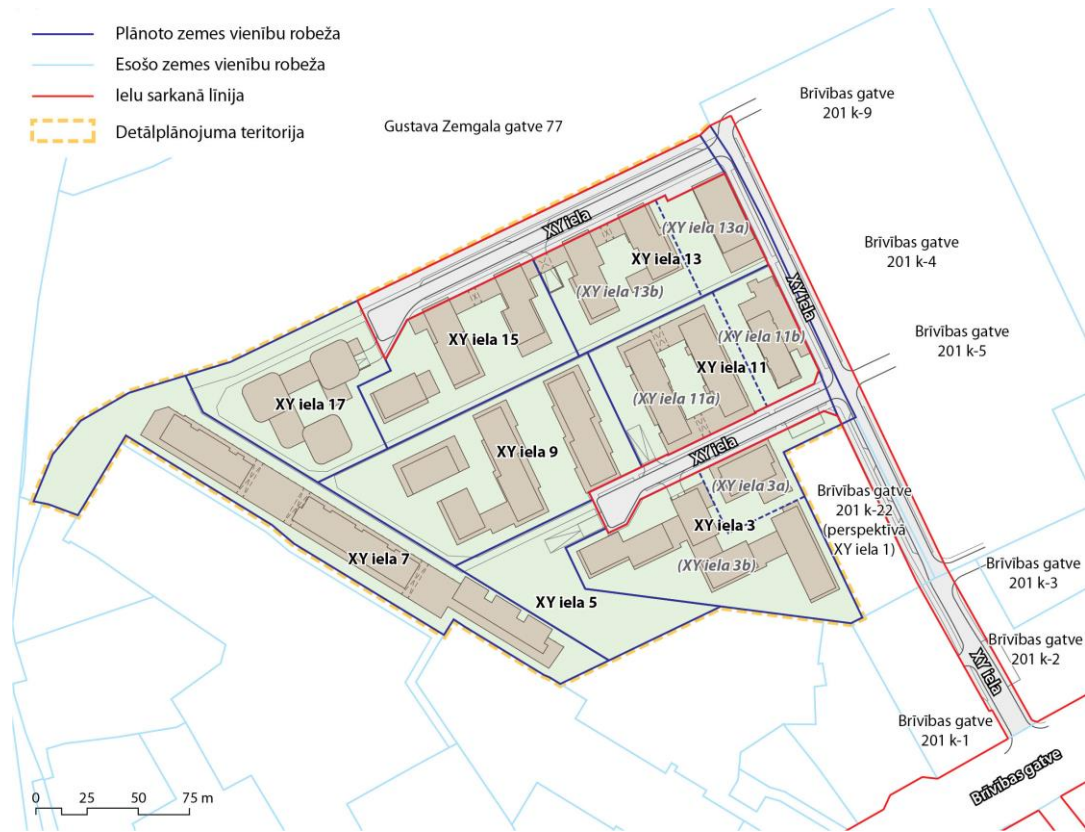
- 1) apbūves koncepcijas risinājuma nianse (iekškvartāla ielu noslēgumi un iebrauktuvju risinājums pazemes stāvvietās),
- 2) vēsturiskajai apbūvei (zemes vienība Nr. 8 teritorijas rietumu daļā),
- 3) specifisks plānotās apbūves izvietojums (zemes vienība Nr. 7 teritorijas ziemeļrietumu daļā).

Zemes ierīcības darbus plānots veikt pa posmiem, ņemot vērā teritorijas apbūves īstenošanu kārtās (skat. Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumu 3. un 5.sadaļas, grafiskā daļas kartes "Zemes vienības sadales priekšlikums" , "Zemes ierīcības projekts . 1.kārta").

Atbilstoši Ministru kabineta 08.12.2015. noteikumiem Nr.698 „Adresācijas noteikumi" apbūvei paredzētajai zemes vienībai adresi piešķir līdz būvprojekta saskaņošanai.

*Adresācijas principa priekšlikums sniegts 52.attēlā*





52. attēls. Adresācijas princips.

## 2.8 Inženierinfrastruktūras attīstība

Lielāko daļu esošo inženierkomunikāciju detālplānojuma teritorijā plānots demontēt un izbūvēt no jauna. Demontējamie tīkli un objekti, plānotie inženierapgādes tīkli un to pieslēgumu vietas pie esošajiem centralizētās apgādes tīkliem orientējoši ir norādītas detālplānojuma grafiskās daļas lapā "Savietotais inženiertīklu plāns", pirmās apbūves kārtas vajadzībām (zemes vienību Nr.1a,1b.apbūvei) sagatavota papildus karte "Savietotais inženiertīklu plāns. 1.kārta".

Detālplānojuma īstenošanai inženierkomunikācijas ir paredzēts izbūvēt primāri ielu sarkanajās līnijās, un plānotajos inženierkomunikāciju koridoros Publiskās ārtelpas joslu teritorijās, saskaņā ar grafiskās daļas kartēm "Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana", "Zemes vienības sadales priekšlikums", ņemot vērā "Šķērsprofili" principiālos risinājumus.

*Risinājumi tiks precizēti būvprojektēšanas procesā, konkrēto būvprojektu sastāvā, atbilstoši institūciju aktuālajiem tehniskajiem noteikumiem. Veicot ēku projektēšanu un būvniecību un būvējot jaunas inženierkomunikācijas, tiks ievēroti noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 008-14 „Inženiertīklu izvietojums”, Aizsargjoslu likuma u.c. katra konkrētā komunikācijas veida izbūvei saistošo normatīvo aktu prasības un iepriekšminēto institūciju izsniegtie tehniskie noteikumi.*

*Detālplānojuma risinājumos ievēroti institūciju sniegtie nosacījumi.*

*Esošā situācija un plānotie principiālie risinājumi shematiski ilustrēti tālāk tekstā. Detalizēti – grafiskās daļas kartēs M1: 1000 noteiktībā.*

### 2.8.1. Ūdensapgādes, sadzīves kanalizācijas, lietus kanalizācijas risinājums



Saskaņā ar SIA " Rīgas ūdens" nosacījumiem detālplānojumā izstrādei Nr.2020-7.9-1395 no 10.07.2020., ka pie detālplānojuma izstrādes teritorijas zemes gabalā Brīvības gatvē 201 k-16 (kadastra apzīmējums 0100 086 0310) robežām iebūvēti centralizētas ūdensapgādes un kanalizācijas sistēmas tīkli Brīvības gatvē, Krimuldas ielā un Gustava Zemgala gatvē.

*53.attēls. Pašreizējā ūdensapgādes situācija*

Detālplānojuma teritorijas **ūdensvada** cilpu paredzēts pieslēgt ūdensvada cilpai, izbūvētai no Gustava Zemgales gatves līdz Brīvības gatvei pēc biroju ēku zemes gabalā Gustava Zemgales gatve 73 projekta. Ja šis projekts netiks realizēts pirms detālplānojumā teritorijas būvdarbu sākšanos, tad ūdensvada cilpu no Gustava Zemgales gatves līdz Brīvības gatvei būs nepieciešams izbūvēt kopā ar detālplānojumā teritorijas izbūvi. Detālplānojuma teritorijas ūdensvada cilpu paredzēts nodot SIA „Rīgas ūdens”



apsaimniekošanai.

Tiek paredzēts pārslēgt zemes gabalu ar kad Nr. 01000862039 pie detālplānojumā teritorijas cilpas, zemes gabalu ar kad Nr. 01000860309 pie cilpas no Gustava Zemgales gatves līdz Brīvības gatvei.

Detālplānojuma teritorijas būvniecību plānots sadalīt kārtas. Vispirms ir plānots izbūvēt 1.kārtu, pēc tam visas pārējās kārtas.

1.kārtas detālplānojuma teritorijas apbūvi tiek paredzēts pieslēgt pie ūdensvada cilpas no Gustava Zemgales gatves līdz Brīvības gatvei. Esoša ūdensvada posmu, kas iekrīt zem 1.kārtas ēku būvniecības, paredzēts pārlikt pa Dienvidu ielu no Galvenās un Dienvidu ielas krustojuma līdz esošas ēkas Brīvības gatves 201 k-9 esošiem tīkliem. Šo pārbūvēto posmu, kad sāksies pārējo kārtu būvniecība izmantos detālplānojuma teritorijas ūdensvada tīklu sacilpošanai.

Detālplānojuma teritorijās atlikušo kārtu būvniecības laikā tiek paredzēts izbūvēt ūdensvada cilpu pa Ziemeļu, Rietumu un Dienvidu ielām, pieslēdzot jaunizbūvētas ēkas pie ūdensvada cilpas. Tiek pārdzēts esošo ūdensvada tīklu demontāža un zemes gabala ar kad. Nr. 01000862039 pārslēgšana pie detālplānojumā teritorijas ūdensvada cilpas, zemes gabala kad. Nr.01000860309 pārslēgšana pie izbūvētas cilpas no Gustava Zemgales gatves līdz Brīvības gatvei.

**Skat. plānotās apgādes principiālās shēmas tālāk 60., 61. attēlos.**

Prognozējamais dzeramā ūdens patēriņš sadzīves vajadzībām un notekūdeņu daudzums visam dzīvojamam kvartālam (pēc LBN 222-15 "Ūdensapgādes būves")  $Q=24.1$  l/s, 74 m<sup>3</sup>/h, 611 m<sup>3</sup>/dn.

Max. ārēja ugunsdzēsība 40l/s

Max. iekšēja ugunsdzēsība 2.5 l/s 1 strūkļa + Pazemes autostāvvietai ir paredzēta automātiskā ugunsdzēsības sistēma ar iekšējo ugunsdzēsību 30 l/s, kopā ir 32.5 l/s.



Saskaņā ar SIA " Rīgas ūdens" nosacījumu detālplānojumā izstrādei Nr.2020-7.9-1395 no 10.07.2020 1.pielikumu tuvākie esošie pilsētas **sadzīves kanalizācijas** pašteces tīkli, kurus apsaimnieko SIA „Rīgas ūdens” atrodas uz Brīvības gatves 201 k-20 un k-21 – daļēji dalītās kanalizācijas kolektors d1600, kas uzņem arī lietussūdeņus.

**54.att. Pašreizējā sadzīves kanalizācijas situācija**

1.kārtas būvniecības laikā tiek paredzēts demontēt esošo pašteces sadzīves kanalizāciju d200 (lietotāju īpašums) zem Galvenās ielas. Izlaides no zemes gabala ar kad. Nr. 01000860372 no ēkām Brīvības gatve 201 k-1 un k-2 atstāt uz Brīvības gatvi kanalizācijas kolektoru d375, pārbūvējot kanalizācijas posmu zem Galvenās ielas līdz Brīvības gatvei. Tiek paredzēts pārbūvēt esošo daļēji dalīto kanalizācijas kolektoru d400 zem Galvenās ielas uz jauno, atstājot esošās sadzīves kanalizācijas d300 un lietussūdens kanalizācijas d400 pieslēgumus

no zemes gabala ar kad. Nr. 01000860371. Sadzīves kanalizācijas izlaides no zemes gabala ar kad.

Nr.01000860310 un kad. Nr. 01000860309 pārslēgt uz pārbūvējamo zem Galvenās ielas daļēji dalīto kanalizācijas kolektoru. No jaunizbūvētam 1.kārtas ēkām sadzīves kanalizācijas izlaides tiek paredzēts pieslēgt pie jaunizbūvēta sadzīves kanalizācijas kolektora Dienvidu ielā, ar tālāko pieslēgumu daļēji dalītas kanalizācijas kolektoram Galvenā ielā.

Detālplānojuma teritorijās atlikušo kārtu būvniecības laikā tiek paredzēts pārbūvēt esošo daļēji dalītas sadzīves kanalizācijas kolektoru d700 Ziemeļu ielā līdz zemes gabalam ar kad. Nr. 01000860075, pārslēdzot izlaides no zemes gabala ar kad. Nr. 01000862039 un pieslēdzot pārbūvēto daļēji dalīto kolektoru zem Galvenās ielas, jaunizbūvētu kolektoru Rietumu ielā, un izlaides no jaunizbūvētam ēkām. Daļēji dalītas kanalizācijas pārbūvētus kolektoros Galvenā ielā un Ziemeļu ielā, jaunizbūvētu sadzīves kanalizācijas kolektoru Rietumu ielā paredzēts nodot SIA „Rīgas ūdens” apsaimniekošanai.

**Plānotās apgādes principiālo risinājumu skatīt tālāk 62., 63. attēlos.**



Saskaņā ar SIA “ Rīgas ūdens prasību, **lietusūdeņus** no Detālplānojuma teritorijās nedrīkst pieslēgt daļēji dalītas kanalizācijai. Saskaņā ar saņemtiem tehniskiem noteikumiem no 06.06.2019. Nr. DS-19-1569-nd no RDS lietus un drenāžas ūdeņus iespējams novadīt pilsētas lietusūdens kanalizācijas kolektorā D=400 mm Gustava Zemgaļa gatvē. Maksimāli pieļaujamais lietus un drenāžas ūdeņu novadīšanas daudzums pilsētas lietus ūdens kanalizācijas kolektorā 15 l/s.

**55.att. Pašreizējā lietuskanalizācijas infrastruktūras situācija**

1.kārtas būvniecības laikā tiek paredzēts izbūvēt lietusūdens kolektoros zem Galvenās un Dienvidu ielām. Lietusūdeņus ir paredzēts novadīt vispirms uz rezervuāru, kuru plānots izvietot zemes gabalā ar Kad. Nr. 01000860310 starp esošām ēkām Brīvības gatve 201 k-8 un k-17 un ar sūkņu stacijas palīdzību pārsūknēt lietusūdeņus uz Gustava Zemgaļa gatves esošo lietusūdens kolektoru d400, pa plānoto ceļa servitūtu

zemes gabalos ar kad. Nr. 01000860309, kad. Nr. 01000860342, kad. Nr. 01000860341.

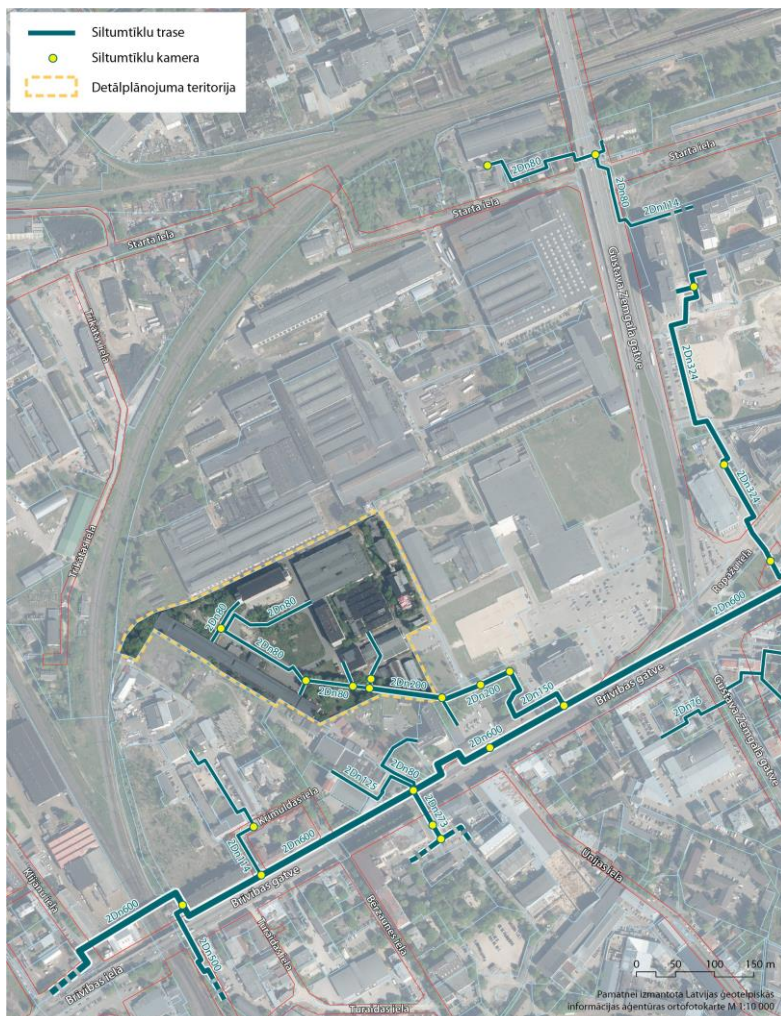
Detālplānojuma teritorijās atlikušo kārtu būvniecības laikā tiek paredzēts izbūvēt lietusūdens kolektoros Rietumu un Ziemeļu iela. Lietusūdeņus ir paredzēts novadīt vispirms uz rezervuāriem, kas plānots izvietot zem ēkas autostāvvietām, tālāk lietusūdeņus novadīt uz 1.kārtas izbūvētas sūkņu stacijas.

**Plānotās apgādes principiālo risinājumu skatīt tālāk 64., 65. attēlos.**

*Visi risinājumi precizējami un detalizējami turpmākās būvprojektēšanas procesā.*

## 2.8.2. Siltumapgādes risinājums





Siltumapgādes risinājums sagatavots ņemot vērā AS "Rīgas siltums" AS "Rīgas siltums", 17.07.2020. Nr.2.2.-4/3174 nosacījumus detālplānojuma izstrādei, tostarp arī iepriekš 27.05.2019. AS "Rīgas siltums" izsniegtie SIA "RE PROPERTY" tehniskie noteikumi.Nr.01-9322 daudzdzīvokļu dzīvojamo ēku Brīvības gatvē 201, Rīgā pieslēgšanai pie AS "RĪGAS SILTUMS" siltumapgādes sistēmas.

*56.att. Pašreizējā siltumapgādes situācija*

*Detālplānojuma teritorijas attīstībai prognozējamā nepieciešamā siltuma jauda ~ 5.5 MW.*

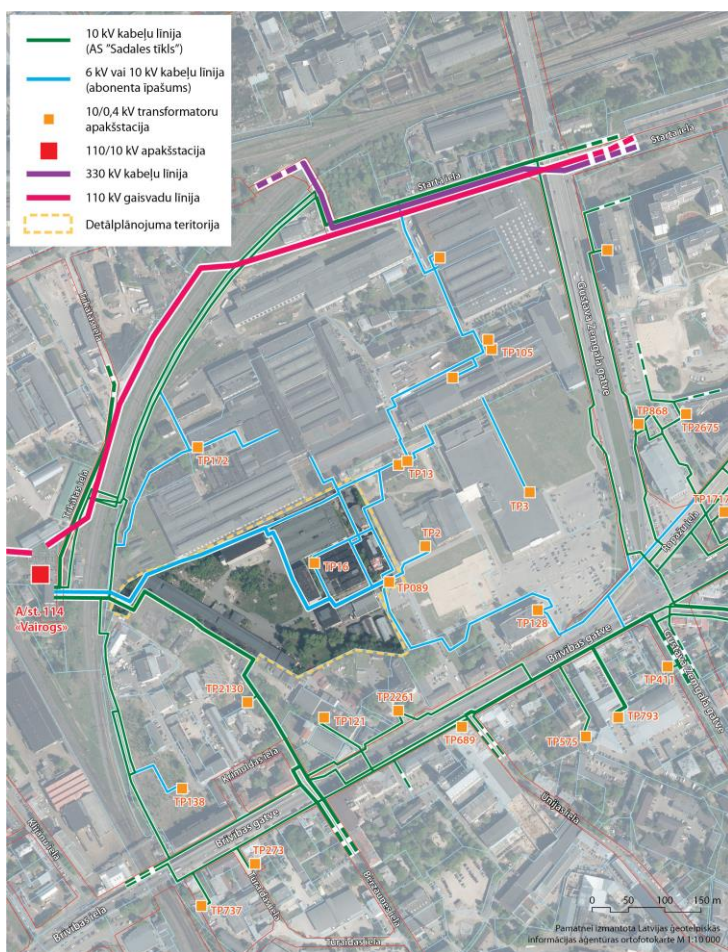
**Plānotās apgādes principiālais risinājums shematiski attēlots tālāk 66., 67. attēlos.**

*Risinājumi precizējami un detalizējami turpmākās būvprojektēšanas ietvaros.*

### 2.8.3. Elektroapgādes un apgaismojuma risinājums

#### **Elektroapgāde**

Detālplānojuma izstrādē ņemti vērā AS "Sadales tīkls" nosacījumi detālplānojuma izstrādei Nr.30AT00-05/TN-11288, kā arī iepriekš izsniegti AS "Sadales tīkls" tehniskie noteikumi Nr. 111809200, Nr. 111807202, Nr. 111806203, Nr. 111804205, Nr. 111802207, Nr. 111800209 un Nr. 111796203 dzīvojamo māju elektroapgādei, tehniskie noteikumi Nr. 111799200 parka un pieguļošanas teritorijas elektroapgādei un tehniskie noteikumi Nr. 30AT00-3/TN-1055 esošo ēku demontāžas darbiem Brīvības gatvē 201, Rīgā.



57. att. Pašreizējā elektroapgādes situācija

Detālpārplānojuma teritorijas attīstībai prognozējamā vienlaicīgā slodze uz visu objektu (ap 900 dzīvokļi, īstenojot apbūves programmu pilnā apjomā) ~2500A, vai 1650kW robežās. Teritorijas elektrifikācijai uzstādāmas 2 transformatoru apakšstacijas 2x630VA (var būt arī variants 2x630 un 2x400). *Risinājumi precizējami un detalizējami turpmākās būvprojektēšanas procesā*

**Plānotās apgādes principiālo risinājumu skatīt tālāk 68., 69. attēlos.**

Pamatojoties uz AS "Sadales tīkls" nosacījumiem detālpārplānojuma izstrādei, turpmākajā detālpārplānojuma īstenošanā – būvprojektēšanas un būvniecības procesā jāņem vērā sekojoši nosacījumi:

- Attīstāmajā teritorijā esošo elektrotīklu un būvju novietojumam jāatbilst spēkā esošā normatīvā regulējuma, tajā skaitā Latvijas būvnormatīvu, prasībām; pie

esošajiem un plānotajiem energoapgādes objektiem jānodrošina ērta piekļūšana AS „Sadales tīkls” personālam, autotransportam u. c. to tehnikai;

- Elektroapgādes projektēšana un būvniecība ir īpaša būvniecība, kura jāveic saskaņā ar MK noteikumiem Nr. 573 "Elektroenerģijas ražošanas, pārvades un sadales būvju būvnoteikumi".
- Tiek ievēroti īpašuma lietošanas tiesību ierobežojumi elektropārvades līniju aizsargjoslās, kas noteikti Aizsargjoslu likumā (īpaši 35. un 45. panta prasības);
- Jāievēro prasības par elektrotīklu ekspluatāciju un drošību, kā arī prasības vides un cilvēku aizsardzībai, ko nosaka MK noteikumi Nr. 982 "Energētiskas infrastruktūras objektu aizsargjoslu noteikšanas metodika" – 3., 8. – 11. punkts;
- Veicot esošo elektroietaišu pārvietošanu, to pārvešanu nodrošina atbilstoši spēkā esošajiem likumiem, noteikumiem u. c. normatīvajiem aktiem. Elektroietaišu pārvietošanai nepieciešams saņemt AS "Sadales tīkls" tehniskos noteikumus. Atbilstoši Energētiskas likuma 23.panta 2.daļai, esošo energoapgādes komersantu objektu pārvietošanu pēc pamatotas nekustamā īpašuma īpašnieka prasības veic par viņa līdzekļiem;
- Elektroenerģijas lietotāju elektroapgādes kārtību, elektroenerģijas tirgotāja un elektroenerģijas sistēmas operatora un lietotāja tiesības un pienākumus elektroenerģijas piegādē un lietošanā nosaka MK noteikumi Nr. 50 "Elektroenerģijas tirdzniecības un lietošanas noteikumi";
- Jaunu elektroietaišu pieslēgšana un atļautās slodzes palielināšana AS "Sadales tīkls" notiks saskaņā ar Sabiedrisko pakalpojumu regulēšanas komisijas padomes lēmumu "Sistēmas pieslēguma noteikumiem elektroenerģijas sistēmas dalībniekiem";
- Veicot jebkādas darbus/darbības aizsargjoslās, kuru dēļ nepieciešams objektus aizsargāt, darbi veicami pēc saskaņošanas ar attiecīgā objekta īpašnieku;
- Jāievēro Energētiskas likuma 19., 191, 23. un 24. panti.



## Apgaismojums



### 58.att. Pašreizējā apgaismojuma situācija

Plānotās situācijas risinājums sagatavots ņemot vērā Rīgas pašvaldības aģentūra "Rīgas gaisma" 28.07.2020 Nr. RG-20-296-nd nosacījumus detālplānojuma izstrādei.

### Plānotās apgādes principiālās shēmas skatīt 70., 71. attēlos.

Turpmākajā detālplānojuma īstenošanā - būvprojektēšanas un būvniecības procesā ievēro:

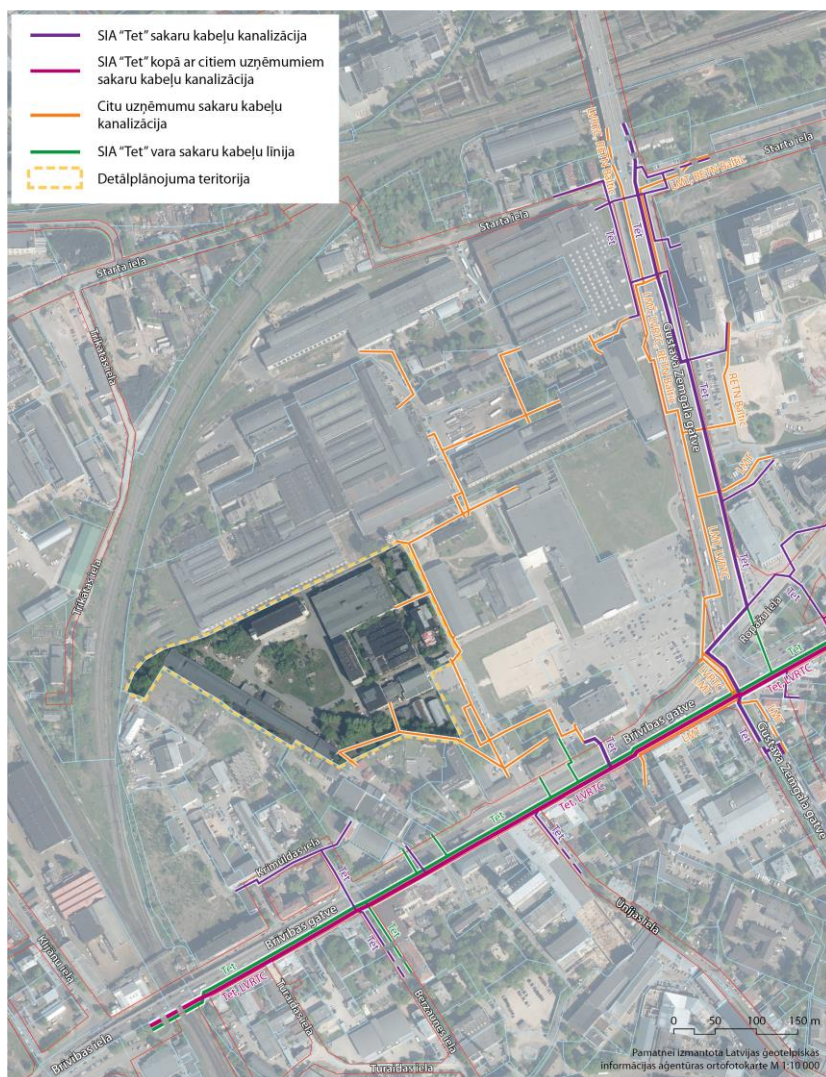
- Pie objekta saglabāt RPA „Rīgas gaisma” esošo apgaismes tīklu.
- Izstrādājot būvprojektu paredzēt projektējamā ceļa sarkano līniju robežās uzstādīt jaunus metāla cinkotu apgaismes balstus (Eiropas standarts EN 40-5:1008) uz dzelzsbetona pamatiem ar LED gaismekļiem (ražotājs „Vizulo”, „Schreder”, „Philips” vai cits tehniski atbilstošs Aģentūras prasībām – iepriekš saskaņojot).
- Gaismekli paredzēt aprīkot ar kontrolieri

saderīgu ar “City Light” vadības sistēmu un gaismekļa balastam ir jāatbalsta DALI protokolu, kā arī gaismeklim jābūt nodrošinātam ar bez instrumentu piekļuves tehnoloģiju (toolless) un “drošas apkalpošanas” funkciju.

- Paredzamā elektroapgādes pieslēguma vieta T-868; T-172 vai paredzēt jaunu vadības skapi ar pieslēgumu no A/S “Sadales tīkls” slodzes viduspunktā.
- Projektējamo kabeli visā trases garumā aizsargāt ar plastmasas cauruli Ø75 450N, bet zem brauktuves ar plastmasas cauruli Ø110 1250N.
- Apgaismes tīklus izbūvēt atbilstoši normatīvo dokumentu (LEK 002, 049; LBN008-14) prasībām.
- Apgaismojuma aprēķinu un gaismas ķermeņu izvēli veikt saskaņā ar LVS pr EN 13201 „Ceļu apgaisme.”
- Starp projektējamiem tīkliem un RPA “Rīgas gaisma” tīkliem ievēro nepieciešamos vertikālos un horizontālos attālumus saskaņā ar Latvijas republikas LBN 008-14 “Inženieru tīklu izvietojums”.

Nosacījumus precīzē turpmākajā projektēšanas gaitā, risinājumu saskaņojot ar RPR “Rīgas gaisma” normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā.

## 2.8.4. Sakaru apgādes risinājums



59.att. Pašreizējā sakaru apgādes situācija

**Plānotās apgādes principiālais risinājumu skat. tālāk 72., 73. attēlos.**

Saskaņā ar SIA "Baltcom TV" 03.08.2020. nosacījumi Nr.TN20080304, zemes vienībā (kadastra apzīmējums 0100 086 0310) SIA "BALTCOM" publiskā elektronisko sakaru tīkla, tālāk tekstā PEST, apakšzemes un gaisa inženierkomunikāciju nav. Turpmākajā detālplānojuma īstenošanā - būvprojektēšanas un būvniecības procesā izvērtē un paredz iespējas PEST ierīkošanu objektā, ņemot vērā:

- galalietotāju un abonentu tiesību izvēlēties vairākus elektronisko sakaru komersantus nodrošināšanai [ESL 23. pants (1), (2)], projektējamo ielu/piebraucamo ceļu inženierkomunikāciju koridorā paredzēt ierīkot koplietošanas sakaru kabeļu kanalizāciju Baltcom PEST ierīkošanai,

atbilstoši saistošie noteikumi Nr. 34 „Rīgas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi” no 20.12.2005. p.p. 109-114;

- tuvākais punkts pieslēgumam pie Baltcom PEST atrodas Brīvības gatvē 197a (LKS TM X(N)314182.97 Y(E) 509675.84);

- iespējamai perspektīvē projektējamo ēku/būvju pieslēgums pie SIA "BALTCOM" optiskā PEST, būvprojekta izstrādei pieprasa SIA "BALTCOM" tehniskos noteikumus.

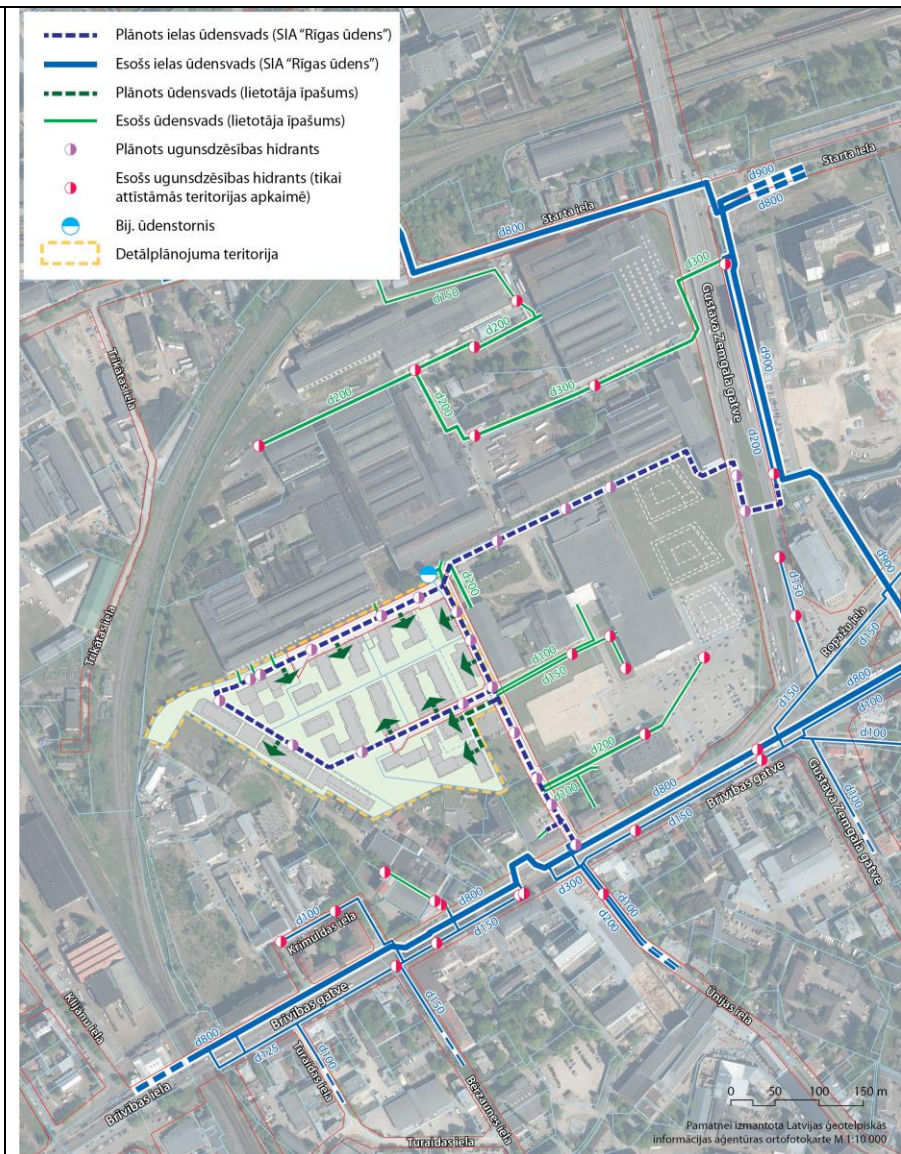
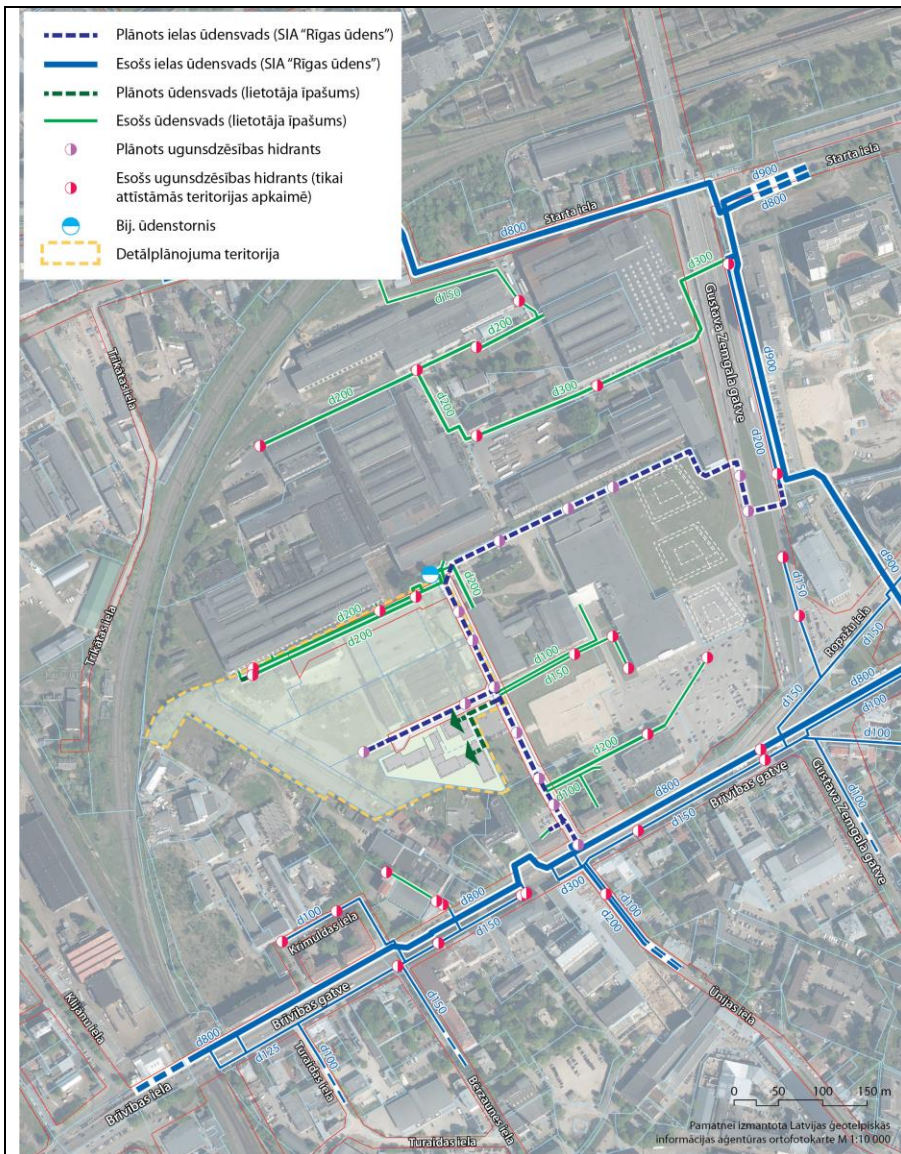
Saskaņā ar SIA "TET" nosacījumiem detālplānojuma izstrādei (04.08.2020. nosacījumi Nr. PN-97722), turpmākajā detālplānojuma īstenošanā – būvprojektēšanā un būvniecībā ņem vērā:

- Veidojot ielu un inženierkomunikāciju tīklus, ievēro SIA "TET" elektronisko sakaru tīkla attīstības iespēju, projekta risinājumos paredzot vietu vai inženierkomunikāciju koridoru iespējamam SIA "TET" elektronisko sakaru kabeļu kanalizācijas trases izvietojumam, pa projektējamām piekļuves ielām/iekškvartāla pievadceļiem īpašuma teritorijā, ar iespēju pieslēgties SIA "TET" esošajām komunikācijām Brīvība gatvē un/vai Vairoga ielā, uzrādot apakšzemes komunikāciju trašu izvietojuma iespējas šķērsprofilos, ievērojot MK noteikumus Nr. 574 LBN 008-14 "Inženiertīklu izvietojums";
- Paredz iespēju elektronisko sakaru kabeļu kanalizācija pievadiem no projektējamās kabeļu kanalizācijas trasei līdz katrai telefonizējamai apbūvei detālplānojuma teritorijā;



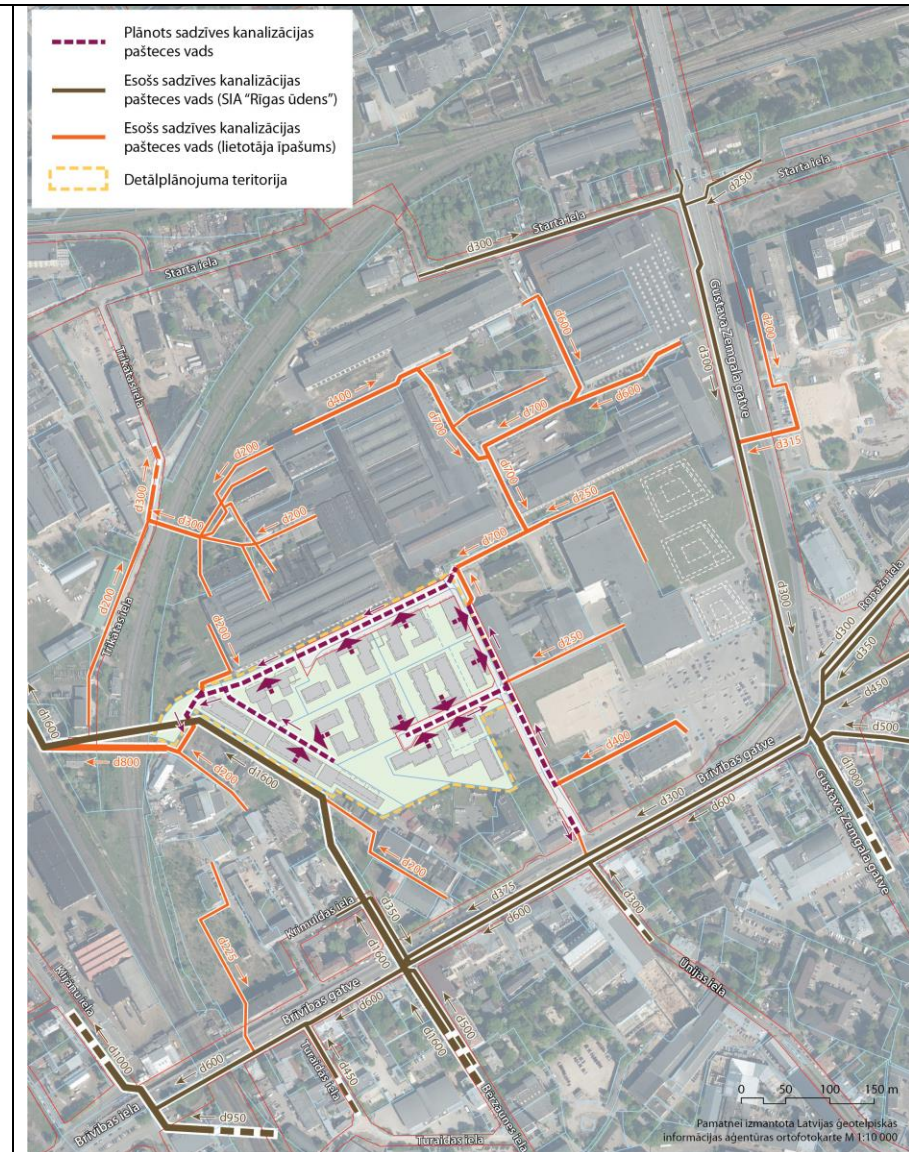
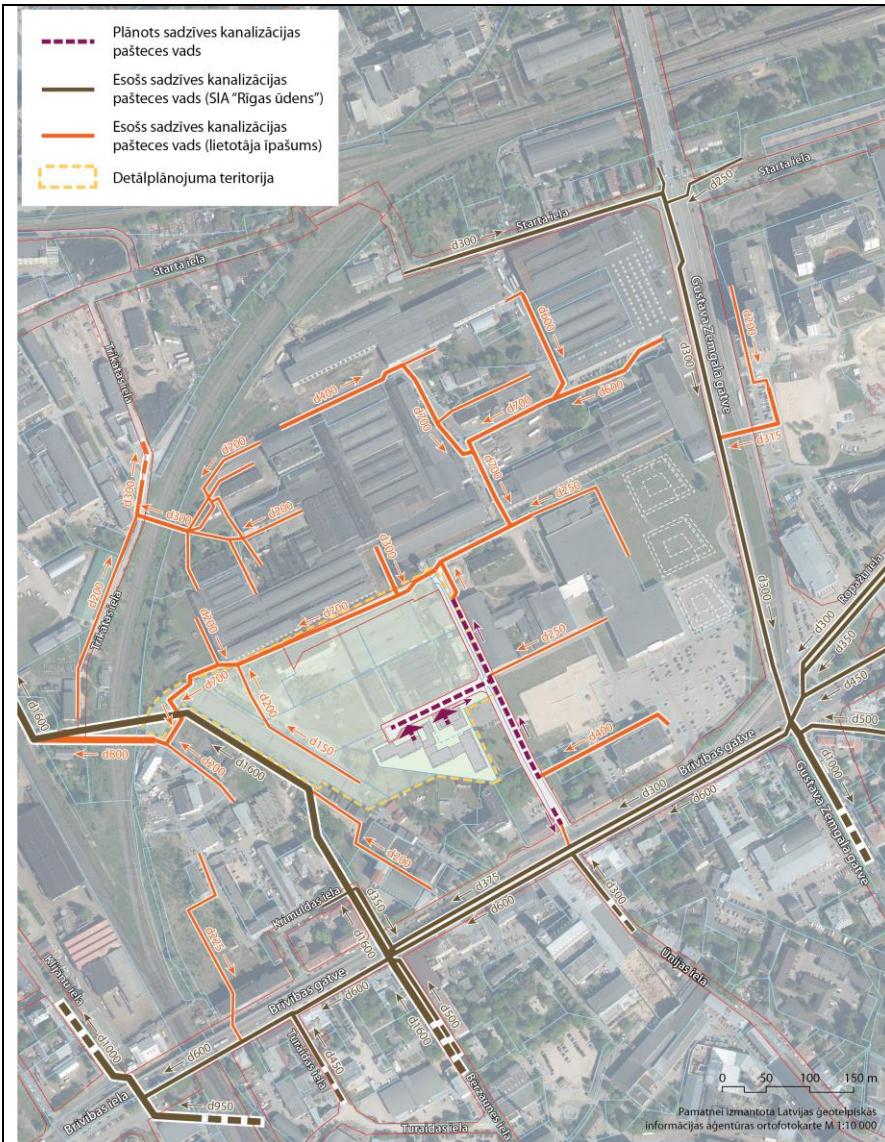
- *Projekta risinājumos paredzēt, lai projektējamās kabeļu kanalizācijas trases/akas/pievadi atrastos ārpus ielas un piebraucamo ceļu braucamās daļas, zaļajā zonā vai zem gājēju ietves; projekta risinājumu saskaņo projektēšanas gaitā;*
- *Projektēt un būvēt elektronisko sakaru ārējo tīklu atļauts tikai elektronisko sakaru jomā sertificētiem speciālistiem, kas saņēmuši sertifikātu normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā;*
- *Inženierkomunikāciju trases projektē ārpus sakaru komunikāciju aizsardzības zonas;*
- *Pirms tehniskā projekta izstrādes uzsākšanas pieprasa aktuālus tehniskos noteikumus no SIA "TET".*

*Nosacījumus un risinājumu precizē un detalizē turpmākajā būvprojektēšanas procesā, saskaņojot normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā.*



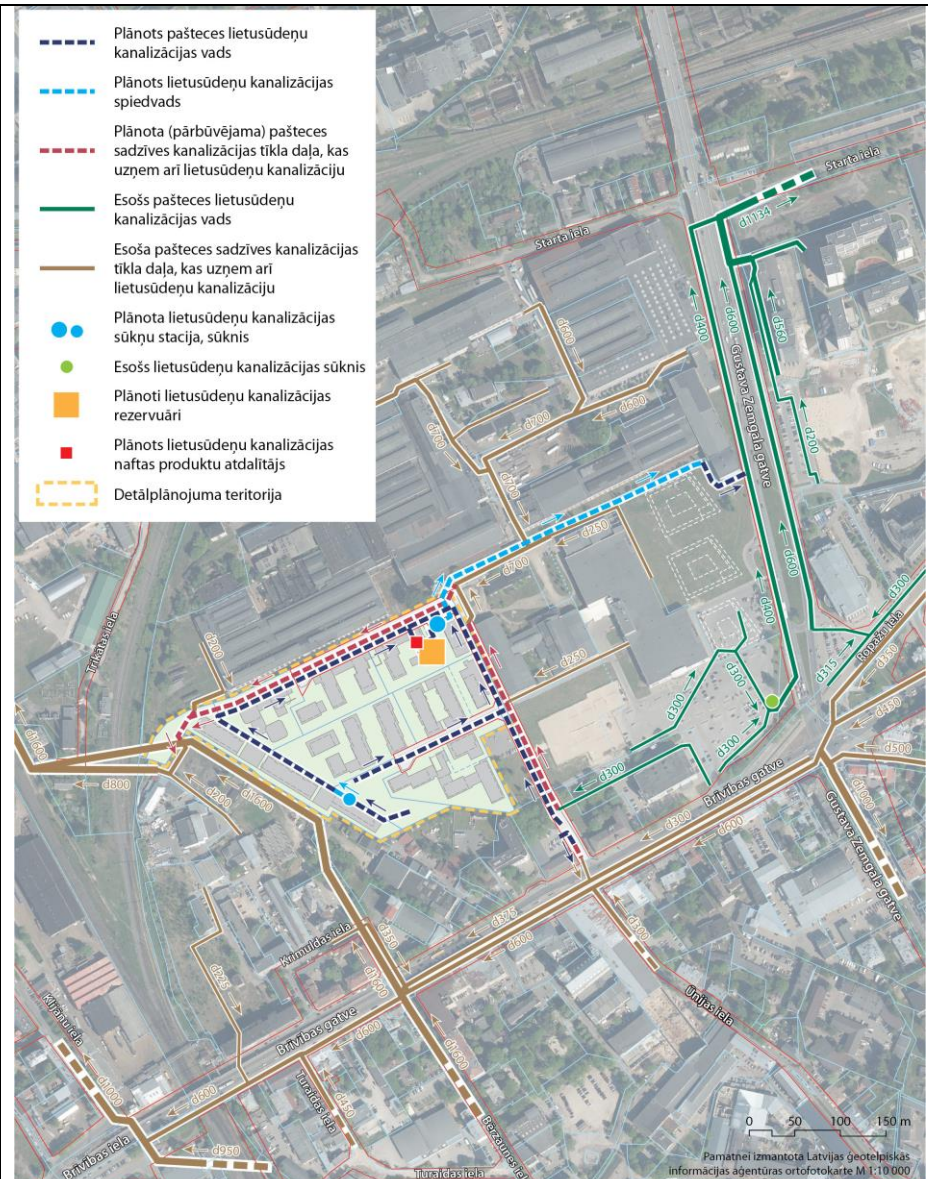
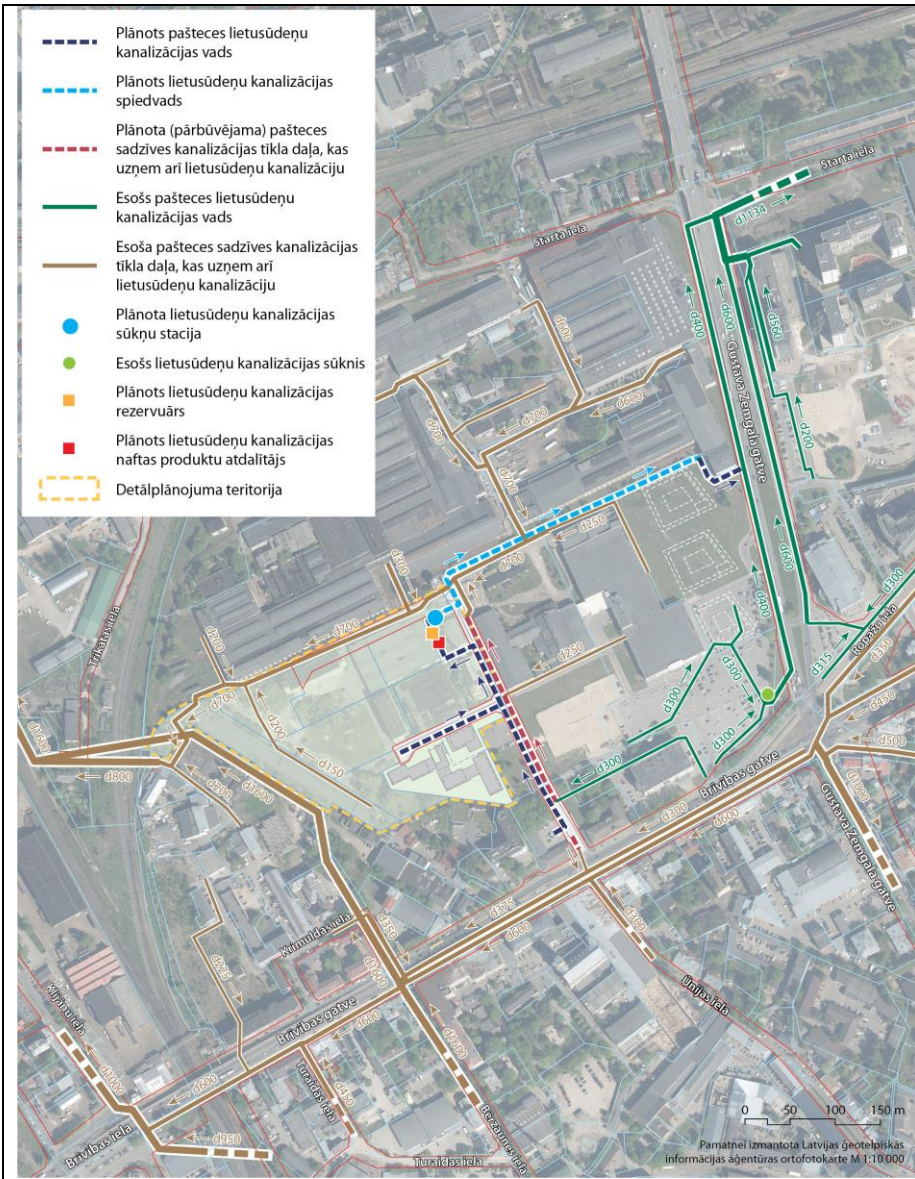
60., 61. att. Plānotais ūdensapgādes principiālais risinājums: 1.apbūves kārta un visu apbūves kārtu gala risinājums





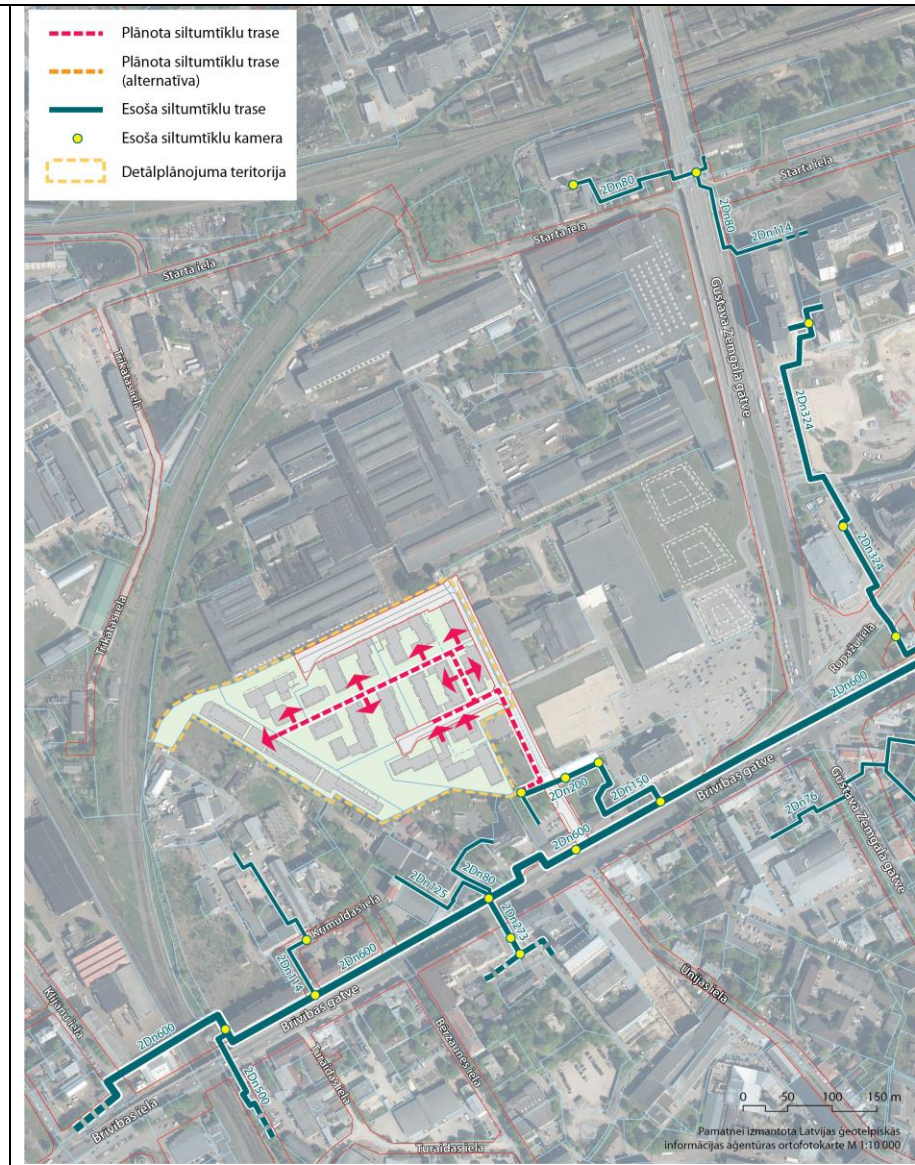
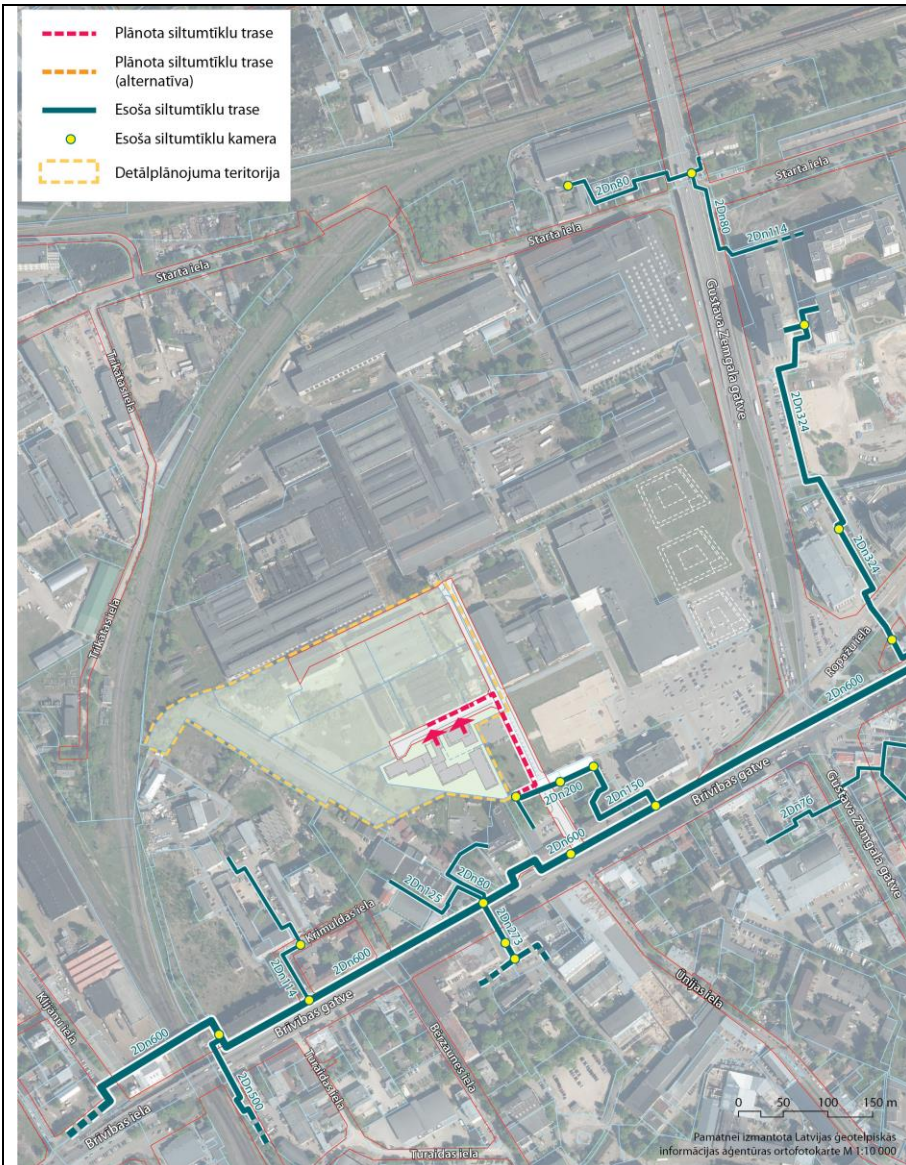
62., 63.att. Plānotais sadzīves kanalizācijas principiālais risinājums: 1.apbūves kārtā un visu apbūves kārtu gala risinājums





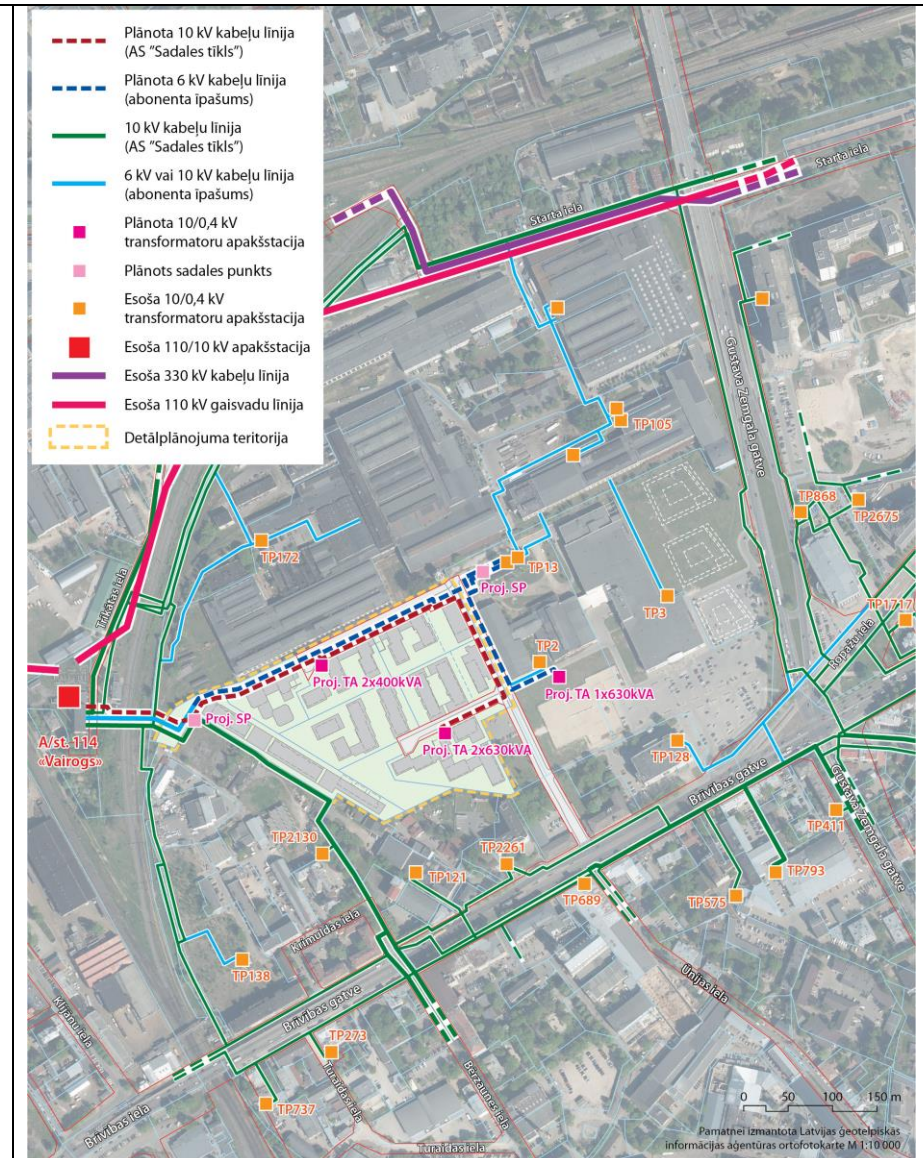
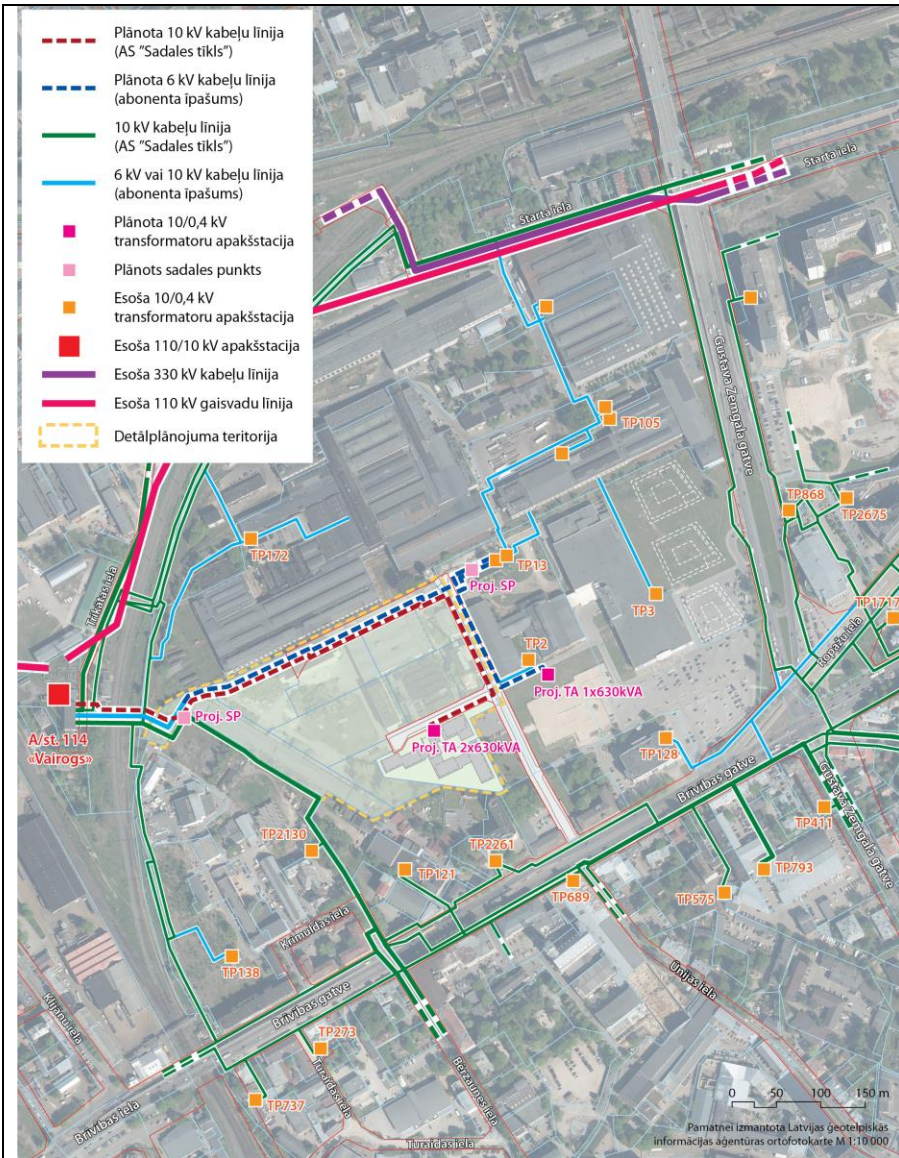
64., 65.att. Plānotais lietussūdeņu kanalizācijas principiālais risinājums: 1.apbūves kārta un visu apbūves kārtu gala risinājums





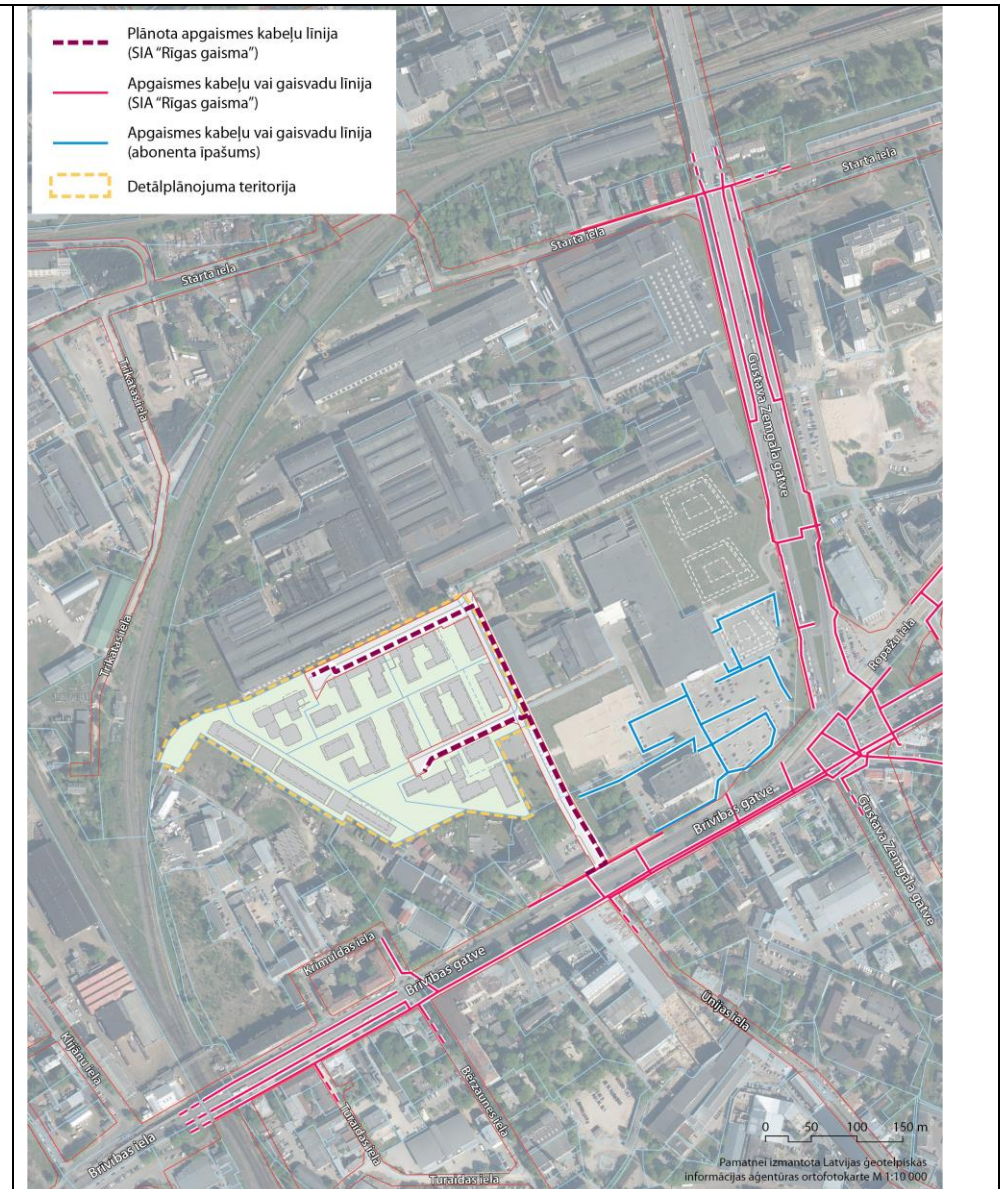
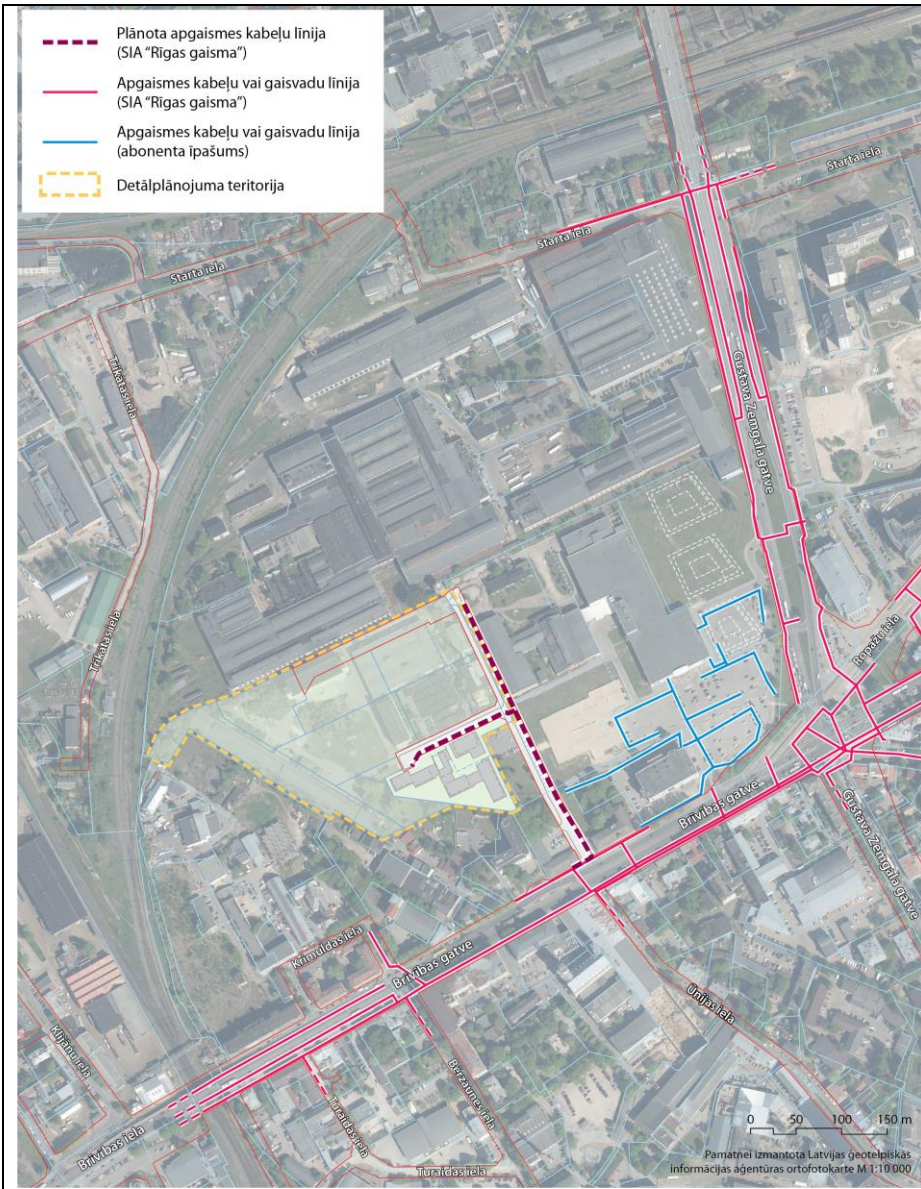
66., 67. att. Plānotais siltumapgādes principiālais risinājums: 1. apbūves kārta un visu apbūves kārto gala risinājums





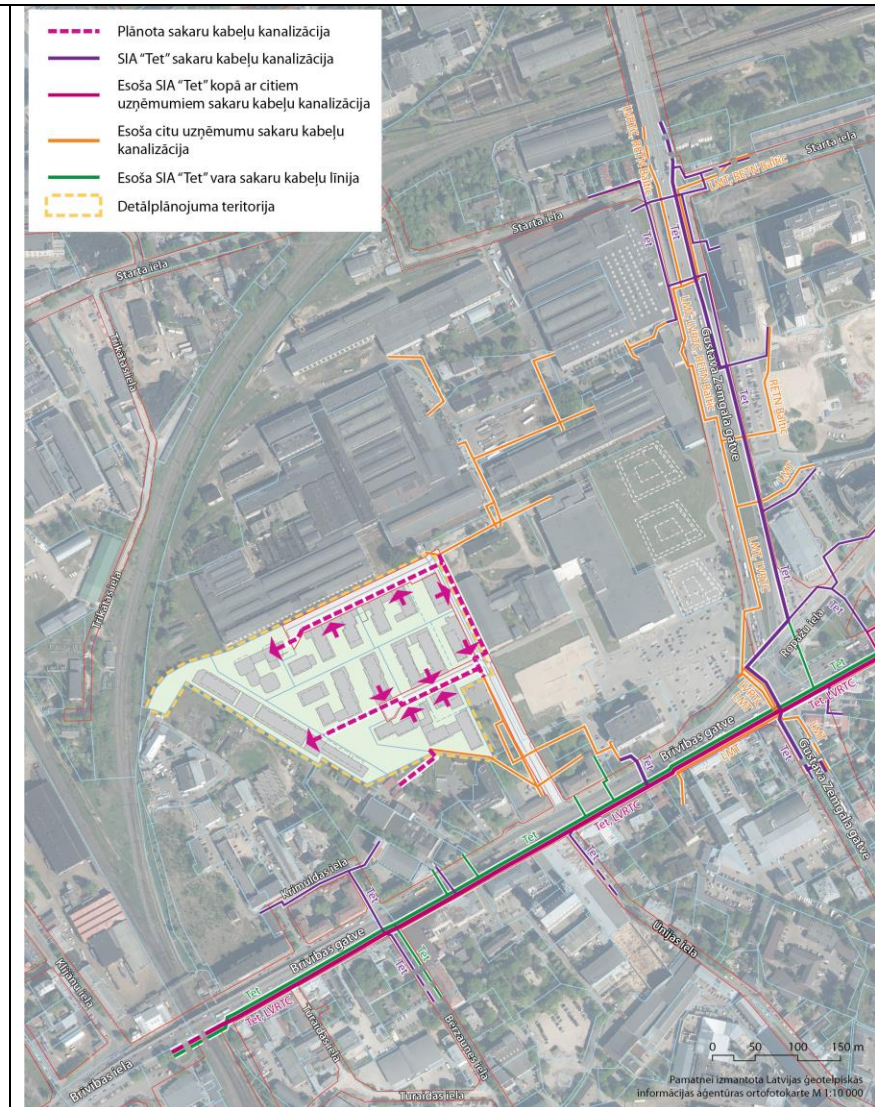
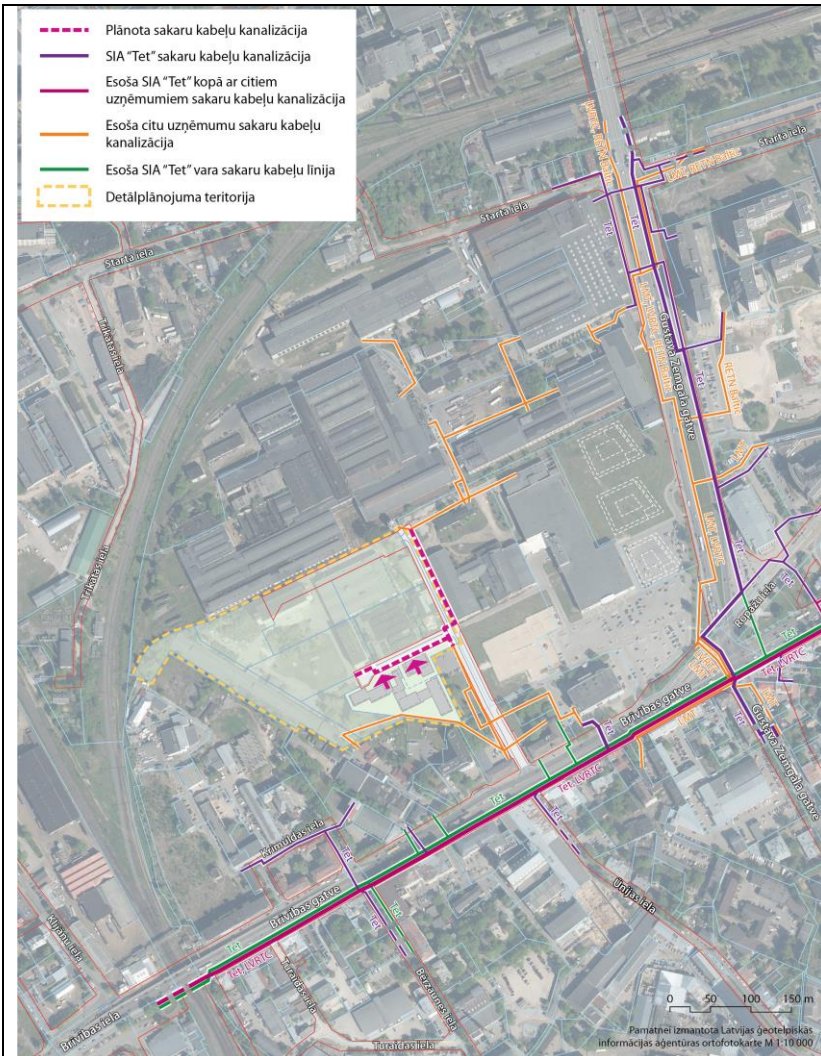
68., 69. att. Plānotais elektroapgādes principiālais risinājums: 1.apbūves kārtā un visu apbūves kārtu gala risinājums





70., 71. att. Plānotais apgaismes principiālais risinājums : 1.apbūves kārtā un visu apbūves kārtu gala risinājums

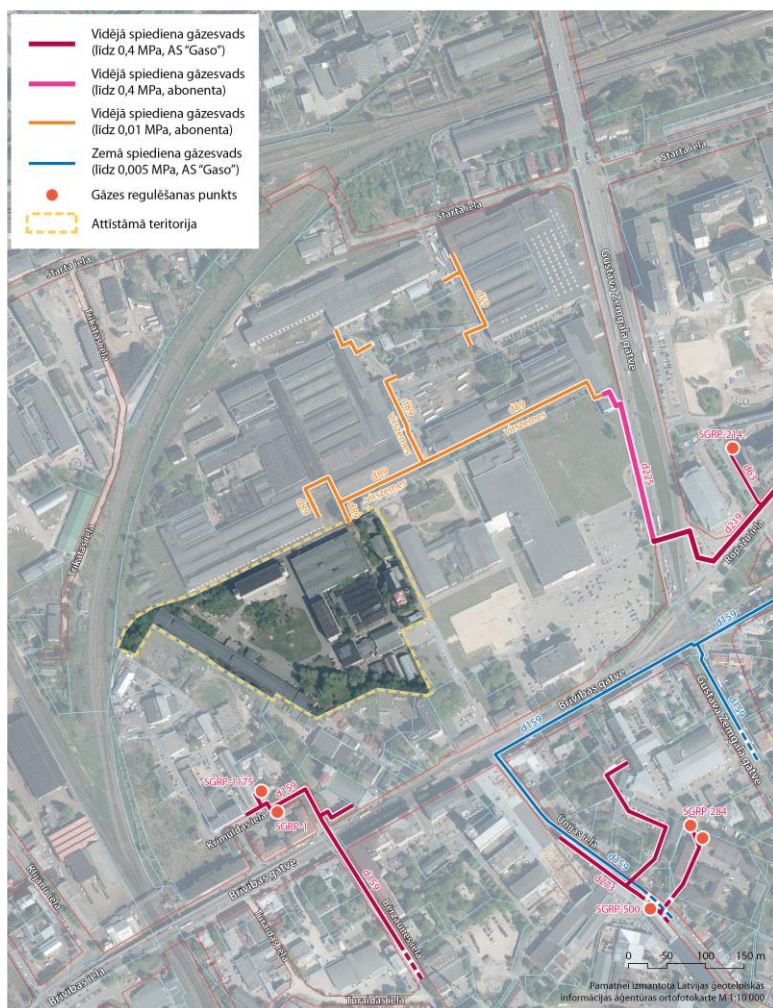




72., 73. att. Plānotais sakaru apgādes principiālais risinājums : 1.apbūves kārtā un visu apbūves kārtu gala risinājums



## 2.8.5. Gāzes apgāde



74.attēls. Gāzes apgādes esošā infrastruktūra attīstāmās teritorijas apkārtnē

Gāzes apgādes infrastruktūras pieejamība detālpārplānojuma teritorijas apkārtnē pašreizējā situācijā attēlota 74.attēlā.

Detālpārplānojuma izstrādei un pieprasīti un saņemti AS "Gasol" nosacījumi (Nr.15.1.-1/2310).

Ņemot vērā pašreizējo teritorijas siltumapgādes nodrošinājumu no centralizētās "Rīgas siltums" tīkla (skat. iepriekš Paskaidrojuma raksta 1.6. sadaļu), apbūves koncepciju un tehniski – ekonomiski pamatotāko siltumapgādes perspektīvo risinājumu (skat. iepriekš Paskaidrojuma raksta 2.8.2 sadaļu), teritorijas īpašnieks un attīstītājs neparedz teritorijas gāzes apgādi, bet turpināt teritorijas siltumapgādi nodrošināt no centralizētajiem "Rīgas Siltums" siltumtīkliem, attīstot kvartāla iekšējo siltumtīklu atbilstoši plānotajai apbūves koncepcijai. Tāpēc paralēli tam gāzes apgādes risinājuma izstrāde šī detālpārplānojuma izstrādes procesa ietvaros nav lietderīga un netiek veikta.

*Gāzes apgādes risinājuma priekšlikums tiks izstrādāts pieprasot aktuālos tehniskos noteikumus un risinājumu saskaņojot normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā atsevišķi, gadījumā, ja pilnībā maina apbūves koncepciju un centralizētās siltumapgādes no "Rīgas siltums" tīkliem vietā izvēlas gāzes apgādi.*

## 2.9 Detālplānojuma risinājumu ietekmes uz blakus esošajām teritorijām

Detālplānojuma risinājumi paredz iepriekš apbūvētas, industriāla rakstura, faktiski degradētas teritorijas pārplānošanu dzīvojamai funkcijai, nodrošinot visu nepieciešamo infrastruktūru un labiekārtojumu.

Īstermiņā, atsevišķu objektu būvniecības laikā, var prognozēt īslaicīgu paaugstinātu trokšņa līmeni un celtniecības putekļu klātbūtni, kas var rasties atsevišķos būvniecības posmos, taču attīstāmā teritorija nerobežojas ar esošām dzīvojamās apbūves teritorijām, līdz ar to varbūtējās ietekmes nekādīgi nepasliktinās apkārtējās apkaimes iedzīvotāju sadzīves apstākļus.

Sakārtojot teritoriju un attīstīt jaunu apbūvi ar atbilstošu infrastruktūru un teritorijas labiekārtojumu, detālplānojuma risinājumi ilgtermiņā atstās pozitīvu ietekmi uz blakus esošajām teritorijām, tostarp būtiski pozitīvu sociāli – ekonomisko ietekmi pilsētai (ienākumu no nekustamā īpašuma nodokļa (salīdzinot ar pašreizējo situāciju), ienākumus no iedzīvotāju ienākumu nodokļa (ņemot vērā teritorijā plānoto funkciju - jaunus mājokļus, nodrošinot pilsētai iespējas piesaistīt ~900 mājsaimniecības/ attiecīgi iedzīvotājus darbaspējas vecumā - IIN maksātājus), investīcijas publiskajā infrastruktūrā.

## 2.10 Priekšlikumi teritorijas apsaimniekošanai

Ielas pēc to izbūves plānots nodot pašvaldībai. Jaunizbūvējamās maģistrālo inženierapgādes tīklus plānots nodot apsaimniekošanā attiecīgajiem komunikāciju turētājiem ( "Sadales tīkls", "Rīgas Siltums", "Rīgas ūdens" u.tml.). Sadzīves atkritumu savākšanas u.c. ar teritorijas ikdienas apsaimniekošanu saistītie jautājumi tiks risināti atbilstoši normatīvajam regulējumam Rīgas pilsētā. *Detālplānojuma teritorijā plānotā publiskā skvēra turpmākās apsaimniekošanas modelis precizējams līdz detālplānojuma īstenošanas administratīvā līguma noslēgšanai (skat. iepriekš iespējamo scenāriju aprakstu 2.5. sadaļā).*

## 2.11 Detālplānojuma īstenošana

Detālplānojuma īstenošana tiks nodrošināta saskaņā ar administratīvo līgumu starp Rīgas pilsētas pašvaldību un detālplānojuma izstrādes ierosinātāju pēc detālplānojuma apstiprināšanas un spēkā stāšanās.

Teritorijas turpmākā būvprojektēšana un zemes ierīcība tiks veikta secīgi, pa teritorijas daļām /apbūves kārtām (kvartāla daļām vai atsevišķām jaunveidojamajām zemes vienībām, t.sk. apbūves kārtā iekļaujot arī tās īstenošanai nepieciešamo satiksmes un inženiertehniskā apgādes infrastruktūra), nodrošinot projekta attīstību un atbilstoši pakāpenisku infrastruktūras izveidi. .

Detālplānojuma īstenošanas 1.kārta (plānotās apbūves zemes vienības Nr.1b, 1a,) un ar to saistītā ielu infrastruktūra un apbūves apjomam nepieciešamo inženierkomunikāciju izbūve un/vai esošo pārkārtošana. Nākošo apbūves kārtu un apakškārtu secība tiks precizēta pēc 1.kārtas realizācijas.

Teritorijas inženierizpēte un teritorijas inženiertehniskā sagatavošana, ieverot esošo būvju demontāžu, tiks veikta pirms būvdarbu uzsākšanas.

Inženiertīklu izbūves secību papildus precīzēs būvprojektēšanas procesā, ar katru inženiertīklu turētāju atsevišķi. Ēku būvdarbi tiks uzsākti pēc attiecīgās apbūves kārtas funkcionēšanai nepieciešamās piebraucamā ceļa/ielas posma, kas nodrošina satiksmi līdz pilsētas ielai izbūves kā arī inženierkomunikāciju izbūves vai līdztekus tai.

*Detalizēti nosacījumi detālplānojuma īstenošanai ietverti Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumos.*